**GDYŃSKA GRUPA URBANISTYCZNA s.j.**
**Mariusz Fudala, Tomasz Płocke**
81-305 Gdynia, ul. Poznańska 10
NIP: 586-20-29-659
ggu.fudala@gmail.com

# OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ, UZASADNIENIE

# DLA POTRZEB

# PLANU OGÓLNEGO GMINY WIERZBICA

Zespół Autorski:

**mgr inż. arch. Mariusz Fudala** – główny projektant planu
uprawnienia urbanistyczne nr 1609
**mgr inż. arch. Tomasz Płocke** - projektant

**Tymoteusz Lachowicz –** projektant, opracowania komputerowe GIS

**inż. Igor Mańkowski –** projektant, opracowania komputerowe GIS

**mgr Sebastian Rybiński** – projektant

**mgr inż. arch. Karolina Rybińska** – projektant

**inż. arch. Joanna Czarnecka** – projektant

**Łukasz Fudala** – projektant

**lic. Paweł Dąbrowski –** projektant, opracowania komputerowe GIS

**lic. Marcin Ptak**

**LISTOPAD 2025**

**SPIS RZECZY**

**1 WPROWADZENIE ..... 3**

1.1 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA ..... 3
1.2 CEL OPRACOWANIA ..... 3
1.3 PRZEDMIOT OPRACOWANIA ..... 3
1.4 MATERIAŁY WEJŚCIOWE ..... 3

**2 CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM ..... 4**

**3 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH .. 14**

**4 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO ... 56**

**5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 58**

**6 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ..... 61**

**7 STRATEGIA ROZWOJU GMINY WIERZBICA ..... 63**

**8 OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ ..... 66**

**9 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE ..... 69**

**10 OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ..... 73**

**11 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY ..... 74**

**12 PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE ..... 75**

**13 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO ..... 75**

13.1 STREFY PLANISTYCZNE ..... 79
*13.1.1 SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ ..... 84*
*13.1.2 SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ ..... 84*
*13.1.3 SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ ..... 85*
*13.1.4 SU - STREFA USŁUGOWA ..... 85*
*13.1.5 SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO* ***Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.***
*13.1.6 SP - STREFA GOSPODARCZA ..... 86*
*13.1.7 SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ ..... 86*
*13.1.8 SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA ..... 87*
*13.1.9 SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI ..... 87*
*13.1.10 SC - STREFA CMENTARZY ..... 88*
*13.1.11 SG - STREFA GÓRNICTWA ..... 88*
*13.1.12 SO - STREFA OTWARTA ..... 89*
*13.1.13 STREFA KOMUNIKACYJNA ..... 89*
13.2 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ..... 91
13.3 SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ..... 94
13.4 WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ..... 94
13.5 PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH ..... 95

# 1 WPROWADZENIE

## 1.1 Podstawy formalno-prawne opracowania

- Rady Gminy Wierzbica Nr XII-70/2025 z dnia 17 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wierzbica, za zlecenie Gminy Wierzbica;
- zlecenie Gminy Wierzbica;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz plany miejscowe na terenie gminy;
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 1.2 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie uzasadnienia dla przyjętych w projekcie planu ogólnego rozwiązań, w tym w szczególności wskazanie:

- *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3,*
- *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia,*
- *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym,*
- *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.*

## 1.3 Przedmiot opracowania

Analizowany w niniejszym opracowaniu obszar obejmuje obszar Gminy Wierzbica.

## 1.4 Materiały wejściowe

Dla wykonania opracowania wykorzystano następujące materiały:

- zbiór danych gml ewidencji gruntów i budynków,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- stosowne akty prawne,
- dokumenty strategiczne,
- dokumentację fotograficzną, zdjęcia lotnicze, źródła kartograficzne.

# 2 CHARAKTERYSTYKA UŻYTKOWANIA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Gmina Wierzbica położona jest we wschodniej części województwa lubelskiego, w północno-zachodniej części powiatu chełmskiego, na pograniczu dwóch mezoregionów fizycznogeograficznych: Polesia Lubelskiego i Pagórów Chełmskich. Krajobraz gminy tworzą mozaikowo ułożone równiny i łagodne wzniesienia, a gleby, w większości o wysokiej bonitacji, sprzyjają rozwojowi rolnictwa. Gmina ma charakter typowo wiejski i obejmuje obszar o powierzchni około 146 km².

Administracyjnie gmina Wierzbica składa się z 27 miejscowości, zorganizowanych w 20 sołectwach: Bakus Wanda, Busówno, Chylin, Chylin Wielki, Helenów, Kamienna Góra, Karczunek, Kozia Góra, Ochoża, Olchowiec, Olchowiec-Kolonia, Pniówno, Syczyn, Święcica, Tarnów, Terenin, Wierzbica, Wierzbica-Osiedle, Władysławów i Wólka Tarnowska.

Gmina graniczy z następującymi jednostkami samorządu terytorialnego:• od zachodu – z gminą Siedliszcze, od wschodu – z gminą Sawin,• od południa – z gminą Chełm,• od północy – z gminami Hańsk i Urszulin (powiat włodawski) oraz gminą Cyców (powiat łęczyński).

Na koniec 2024 roku gminę zamieszkiwało 4857 osób, w tym 2467 kobiet i 2390 mężczyzn (dane na podstawie ewidencji ludności). Struktura demograficzna wskazuje na relatywnie równomierny podział płci oraz stabilny poziom zaludnienia, typowy dla gmin o wiejskim charakterze i tradycyjnej strukturze osadniczej.

Układ osadniczy gminy Wierzbica cechuje się rozproszoną strukturą przestrzenną, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dominującą funkcją rolniczą. Funkcje usługowe, administracyjne, oświatowe i produkcyjne koncentrują się w miejscowości Wierzbica, stanowiącej ośrodek centralny w strukturze osadniczej gminy. W miejscowości tej występuje zabudowa o zróżnicowanym charakterze – od zwartej zabudowy jednorodzinnej, przez osiedlową zabudowę wielorodzinną, po tereny usług publicznych oraz obszary działalności gospodarczej. Zlokalizowane są tu najważniejsze instytucje użyteczności publicznej, w tym urząd gminy, placówki oświatowe i wychowawcze, ośrodek zdrowia, ośrodki kultury, zaplecze handlowo-usługowe oraz dworzec autobusowy. W południowej części Wierzbicy znajduje się teren poprzemysłowy związany z eksploatacją surowców mineralnych, w którym aktualnie rozwijają się funkcje produkcyjno-składowe. Miejscowość pełni rolę lokalnego centrum obsługi mieszkańców gminy.

W miejscowości Busówno dominuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, rozlokowana głównie wzdłuż układu dróg lokalnych. Funkcja mieszkaniowo-rolnicza uzupełniana jest przez usługi podstawowe, obiekty użyteczności publicznej (świetlica, remiza OSP) oraz funkcje turystyczno-rekreacyjne, rozwijane w oparciu o lokalne gospodarstwa agroturystyczne. Miejscowość pełni istotną rolę uzupełniającą wobec funkcji centralnych Wierzbicy.

W Syczynie i Tarnowie przeważa zabudowa zagrodowa i jednorodzinna o rozproszonej strukturze. Występują tu liczne gospodarstwa rolnicze, w tym o profilu towarowym i specjalistycznym. Obszary te charakteryzują się zachowanym wiejskim krajobrazem oraz znacznym udziałem trwałych użytków zielonych. Miejscowość Tarnów, ze względu na korzystne warunki przyrodniczo-krajobrazowe, posiada potencjał do rozwoju funkcji wypoczynkowych i letniskowych.

Ochoża oraz Chylin to miejscowości o dominującej funkcji mieszkaniowo-rolniczej, z tradycyjnym układem zabudowy i przewagą użytkowania rolniczego. Występują niewielkie formy

działalności gospodarczej w zakresie rzemiosła i usług. Otoczenie miejscowości tworzą grunty użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni nieurządzonej.

Olchowiec i Olchowiec-Kolonia stanowią przykład osadnictwa o charakterze kolonijnym, z przewagą zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej. Obszar ten cechuje się intensywnym użytkowaniem rolniczym, z dominacją gruntów ornych wysokiej klasy bonitacyjnej. W miejscowościach tych występują również zakłady rzemieślnicze oraz gospodarstwa produkcyjne prowadzące działalność na potrzeby rynku lokalnego.

Infrastruktura transportowa i dostępność komunikacyjna

Układ komunikacyjny stanowi jeden z kluczowych czynników kształtujących strukturę przestrzenną oraz potencjał rozwojowy gminy. Gęstość sieci drogowej, jej stan techniczny oraz funkcjonalne powiązania z otoczeniem wpływają bezpośrednio na poziom dostępności transportowej, atrakcyjność inwestycyjną i jakość życia mieszkańców. Zarówno układ połączeń zewnętrznych, jak i sieć dróg wewnętrznych, muszą być dostosowane do aktualnych i prognozowanych potrzeb, umożliwiając efektywną obsługę ruchu, rozbudowę stref funkcjonalnych oraz rozwój nowych form zagospodarowania.

Gmina Wierzbica posiada rozwiniętą, choć zróżnicowaną pod względem jakości, sieć drogową, w której szczególną rolę odgrywa droga wojewódzka nr 812 łącząca Chełm z Włodawą. Dzięki niej gmina uzyskuje dobre połączenie z Chełmem – najbliższym miastem powiatowym – oddalonym o około 20 km. Regularna komunikacja autobusowa umożliwia codzienne dojazdy mieszkańców do Chełma w celach edukacyjnych, zawodowych i usługowych. Ważnym atutem lokalizacji gminy jest także stosunkowo dobra dostępność do Lublina – stolicy województwa – z którą Wierzbica połączona jest drogą wojewódzką przez Chełm i dalej trasą ekspresową S12/S17. Dojazd do Lublina zajmuje przeciętnie około 1,5 godziny. Dzięki temu mieszkańcy mają możliwość korzystania z oferty metropolitalnej, przy jednoczesnym utrzymaniu wiejskiego charakteru osiedlenia.

Funkcjonująca w miejscowości Wierzbica infrastruktura przystankowa i dworzec autobusowy umożliwiają obsługę kierunków regionalnych i ponadregionalnych, w tym bezpośrednie połączenia z Chełmem, Lublinem, Warszawą, Częstochową i Katowicami. Należy dążyć do dalszej poprawy jakości technicznej dróg lokalnych oraz do uspójnienia układu komunikacyjnego, co pozwoli na lepsze skomunikowanie terenów rozwojowych i zwiększenie ich dostępności inwestycyjnej.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. infrastruktura drogowa w gminie obejmowała łącznie 56,927 km dróg. Zgodnie z danymi Systemu Oceny Stanu Nawierzchni, w podziale na kategorie dróg publicznych, ich długość przedstawiała się następująco:

- drogi asfaltowe – 39,799 km,
- drogi utwardzone – 5,423 km,
- drogi gruntowe – 11,705 km.

Struktura użytkowania terenu i rolnictwo

Użytki rolne zajmują około 80% powierzchni gminy. Ponad 80% tych gruntów należy do klas bonitacyjnych I–IV, co świadczy o bardzo korzystnych warunkach glebowych dla prowadzenia działalności rolniczej. W strukturze użytków rolnych znaczący udział (22%) stanowią użytki zielone.

Mimo wysokiej jakości gleb, gospodarstwa są silnie rozdrobnione – niemal połowa z nich ma powierzchnię do 5 ha, a średnia wielkość gospodarstwa wynosi zaledwie 6,1 ha.

Lesistość gminy jest niska – lasy zajmują jedynie około 9,5% powierzchni. Ograniczona powierzchnia leśna wpływa na niewielkie możliwości gospodarki leśnej oraz rekreacyjnej, choć sprzyja rozwojowi otwartego krajobrazu rolniczego.

Gospodarka i działalność lokalna

Struktura gospodarcza gminy Wierzbica ma charakter mieszany. Obok dominującego rolnictwa rozwijają się drobne formy działalności gospodarczej z branż tekstylnej, drzewnej, budowlanej oraz usługowej. Znaczenie zyskuje również agroturystyka, wspierana przez lokalne inicjatywy społeczne, w tym prężnie działające koła gospodyń wiejskich oraz gospodarstwa promujące aktywny wypoczynek na terenach wiejskich.

Oświata i opieka nad dziećmi

Na terenie gminy funkcjonuje Szkoła Podstawowa im. Kazimierza Górskiego w Wierzbicy Osiedlu. Na terenie opracowania funkcjonuję również przedszkole oraz żłobek.

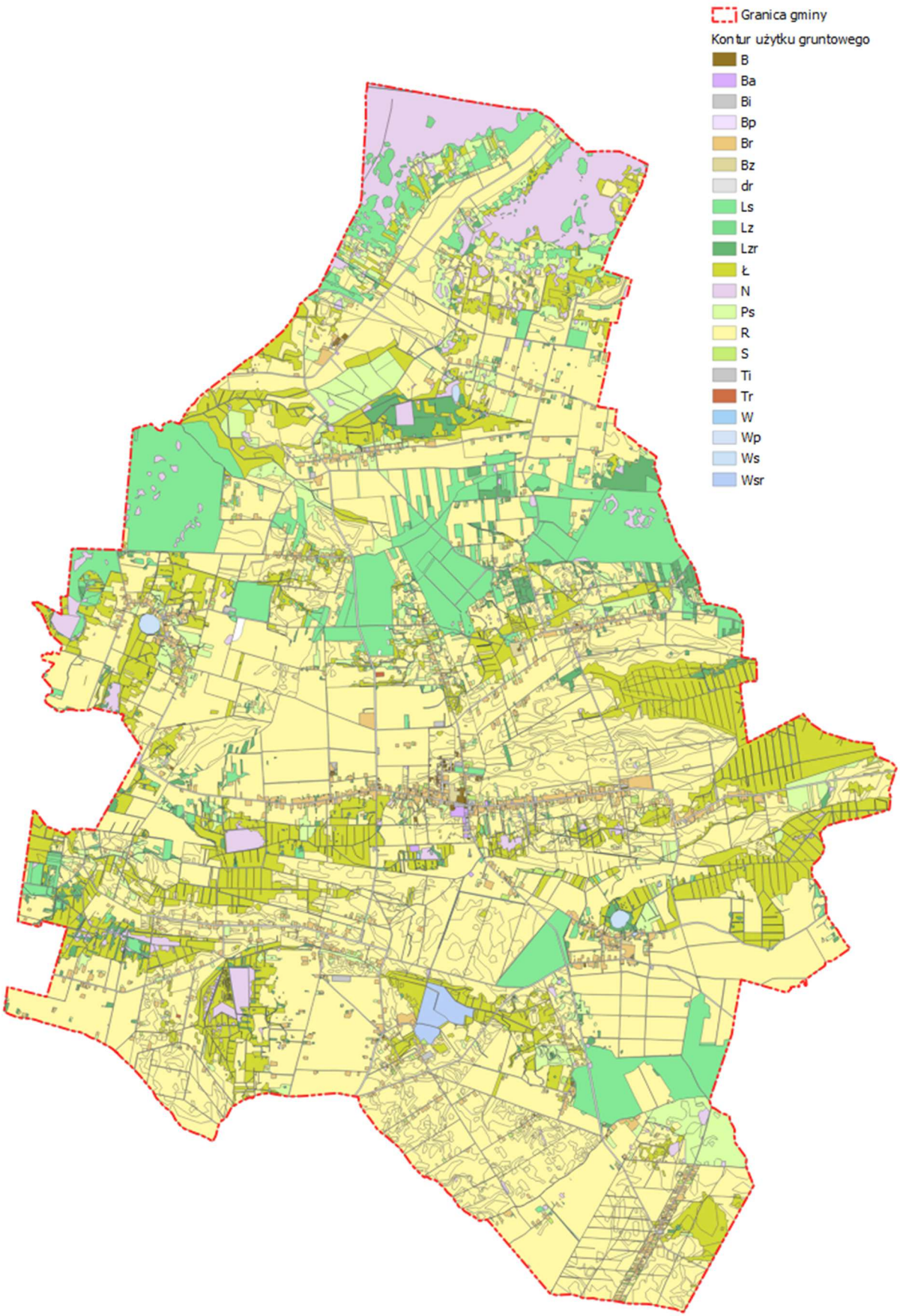
Placówki te dysponują wykwalifikowaną kadrą pedagogiczną, nowoczesną infrastrukturą oraz oferują wsparcie psychologiczne i logopedyczne. Szkoły prowadzą również szeroką działalność pozalekcyjną, obejmującą m.in. zajęcia sportowe oraz współpracę z lokalnymi przedsiębiorstwami.

Planowanie przestrzenne i zagospodarowanie terenu

Gmina Wierzbica posiada aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które stanowi podstawowy dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy. Studium uwzględnia uwarunkowania przyrodnicze, społeczne, gospodarcze i kulturowe oraz wyznacza kierunki rozwoju przestrzennego w dłuższej perspektywie. Dokument ten zakłada m.in. ochronę gruntów rolnych wysokiej jakości, rozwój zabudowy mieszkaniowej w oparciu o istniejące układy osadnicze oraz tworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej w wybranych lokalizacjach.

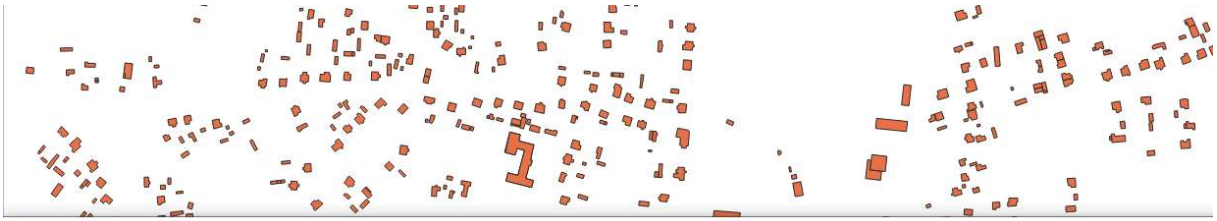
Na terenie gminy obowiązują również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w wybranych obszarach, w tym m.in. dla terenów inwestycyjnych oraz częściowo w granicach miejscowości Wierzbica. Niniejszy projekt planu ogólnego sporządzany jest zgodnie z nowymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem polityki przestrzennej jest zrównoważony rozwój, łączący funkcje produkcyjne obszarów wiejskich z poprawą warunków życia mieszkańców oraz ochroną środowiska przyrodniczego.

Uwaga: szczegółowe dane dotyczące użytkowania terenów oraz właściwości budynków zawiera baza danych ewidencyjnych EGiB (plik gml), która służy do prowadzenia analiz. Ponadto szereg danych uzyskano z powszechnie dostępnych portali ogólnokrajowych, np. obszary zagrożenia powodzią, formy ochrony przyrody, złoża, tereny górnicze, itd.




*schemat użytkowania terenów wg danych EGiB*

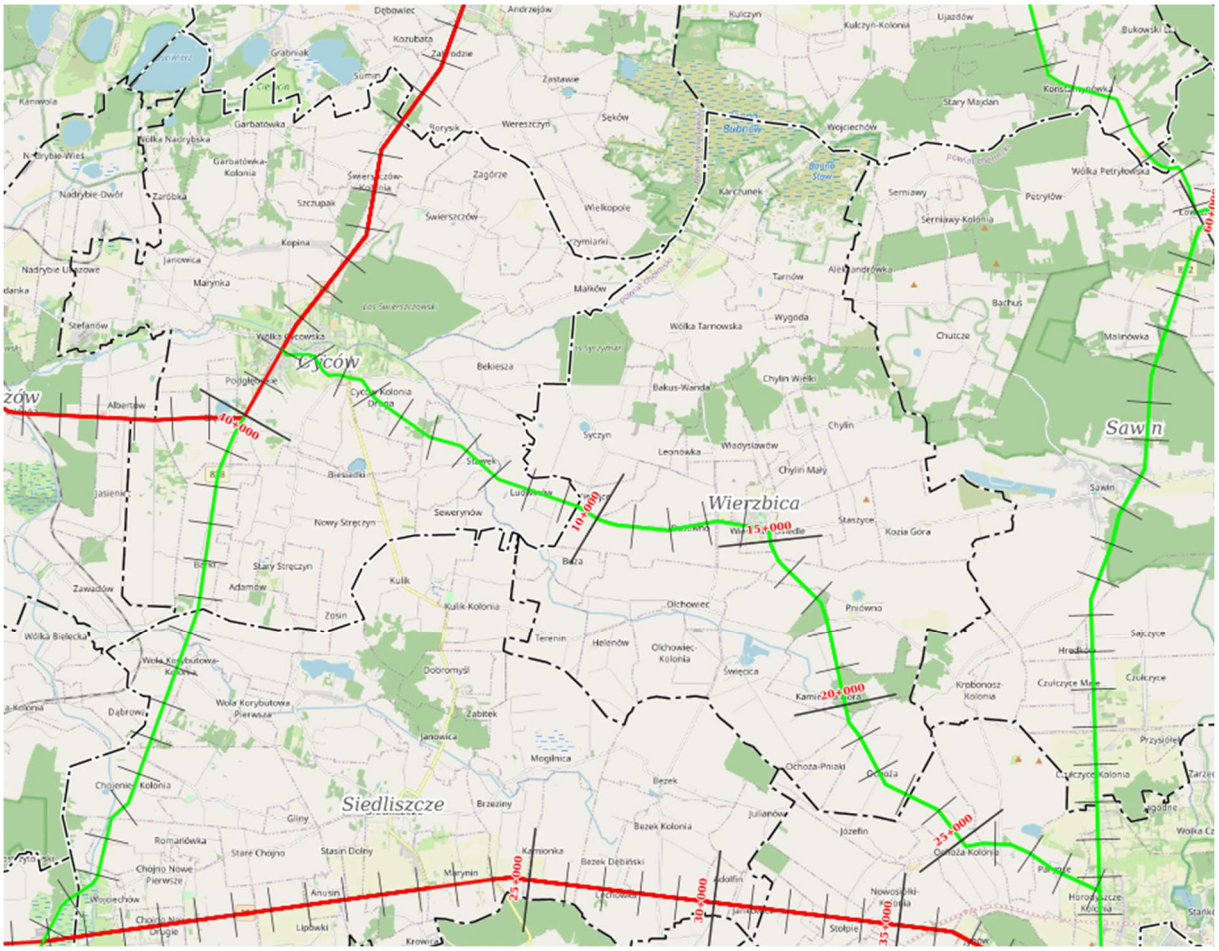
| Rodzaj użytkowania gruntu OFU | Powierzchnia (ha) |
|---|---|
| B | 15 |
| Ba | 7 |
| Bi | 20 |
| Bp | 1 |
| Br | 315 |
| Bz | 9 |
| dr | 383 |
| E-N | 1 |
| K | 4 |
| Ls | 1 494 |
| Lz | 28 |
| Lzr | 336 |
| Ł | 2 108 |
| N | 688 |
| Ps | 758 |
| R | 8 169 |
| S | 57 |
| Ti | 0 |
| Tr | 1 |
| W | 103 |
| Wp | 12 |
| Ws | 23 |
| Wsr | 45 |
| Razem | 14 579 |



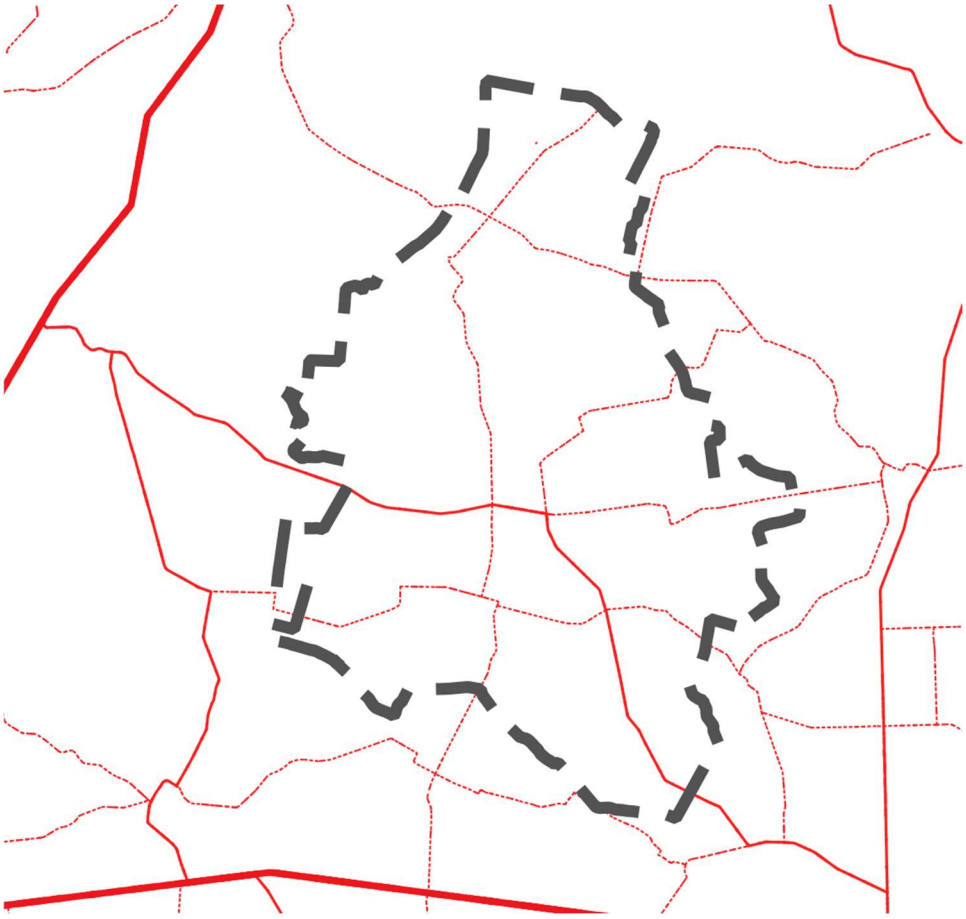
024 EGB Budynek GML — Łącznie obiektów: 4686, odfiltrowanych: 4686, wybranych: 0

| | gml_id | lokalnyId | przestrzen | wersjaId | startObiek | startWersj | idBudynku | rodzajWgKS | liczbaKond | liczbaKo_1 | powZabudow | powZabud_1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | PL.PZGiK.373.E... | F338493C-7332... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 21 | m2 |
| 2 | PL.PZGiK.373.E... | E3F0F70D-14F4... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.4... | g | 1 | 0 | 66 | m2 |
| 3 | PL.PZGiK.373.E... | 592EF2BE-9A4D... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.8... | g | 1 | 0 | 112 | m2 |
| 4 | PL.PZGiK.373.E... | 2E9915B8-DB07... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.1... | g | 1 | 0 | 93 | m2 |
| 5 | PL.PZGiK.373.E... | D2B8BD63-D0B... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.1... | g | 1 | 0 | 126 | m2 |
| 6 | PL.PZGiK.373.E... | 459AA0D6-49D... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 79 | m2 |
| 7 | PL.PZGiK.373.E... | 43BA2A36-DD4... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 76 | m2 |
| 8 | PL.PZGiK.373.E... | E7F2A63D-9304... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.2... | g | 1 | 0 | 374 | m2 |
| 9 | PL.PZGiK.373.E... | 3CF8291E-D359... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 225 | m2 |
| 10 | PL.PZGiK.373.E... | C35C248E-686D... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 48 | m2 |
| 11 | PL.PZGiK.373.E... | E9F00B55-3DD... | PL.PZGiK.373.E... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 2021-03-21T19:... | 200503_2.0001.3... | g | 1 | 0 | 97 | m2 |

*przykład opisu budynków wg danych EGiB*




*Drogi krajowe i wojewódzkie, źródło: https://zdwlublin.lp-portal.pl/*



*Drogi krajowe, wojewódzkie i powiatowe, opracowanie własne*

Wg podziału Polski na jednostki fizycznogeograficzne (Kondracki, 2001), obszar opracowania położony jest w podprowincji Polesie i obejmuje mezoregiony: Pagóry Chełmskie, Obniżenie Dorohuckie, Obniżenie Dubienki oraz Pojezierze Łęczyńsko-Włodawską.

*Mezoregiony Kondrackiego*
*Źródło: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/4/4e/Mezoregiony_Kondrackiego.png*

W 2018 roku opublikowano zaktualizowaną cyfrową wersję regionalizacji fizycznogeograficznej Polski, przygotowaną przez zespół badaczy z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania Polskiej Akademii Nauk. Nowe granice mezoregionów zostały opracowane na podstawie klasycznego podziału fizycznogeograficznego autorstwa prof. Jerzego Kondrackiego, który przez wiele lat stanowił podstawę naukowego opisu regionalnego środowiska przyrodniczego Polski. Dotychczasowe granice mezoregionów funkcjonowały głównie w postaci schematów kartograficznych i map drukowanych, często nieprecyzyjnych, zwłaszcza w ujęciu lokalnym, i trudnych do zastosowania w analizach przestrzennych.

Celem prac zespołu IGiPZ PAN było stworzenie jednolitej, wektorowej wersji granic fizycznogeograficznych, możliwej do zastosowania w systemach informacji przestrzennej. W ramach opracowania wykorzystano źródła kartograficzne, dane geologiczne, geomorfologiczne, hydrograficzne, glebowe oraz informacje dotyczące pokrycia terenu i użytkowania ziemi. Uzupełnieniem analiz były dane wysokościowe oraz zdjęcia satelitarne, pozwalające na dokładniejsze

wyznaczenie przebiegu granic. W rezultacie powstała baza danych, która nie zmienia samej idei i hierarchii podziału opracowanej przez Kondrackiego, lecz porządkuje i precyzuje przebieg granic poszczególnych jednostek, uwzględniając stan współczesny i możliwości analizy przestrzennej.

Zaktualizowane granice znalazły zastosowanie m.in. w dokumentach planistycznych, ekofizjografiach, ocenach oddziaływania na środowisko oraz innych opracowaniach wymagających wiarygodnego opisu regionalnego kontekstu przyrodniczego. Dane te zostały opublikowane w otwartym dostępie i są dostępne do pobrania na stronie internetowej Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN.

*nowe granice mezorogionów z 2018 r. (https://geoforum.pl/action/?action=download&id=62)*

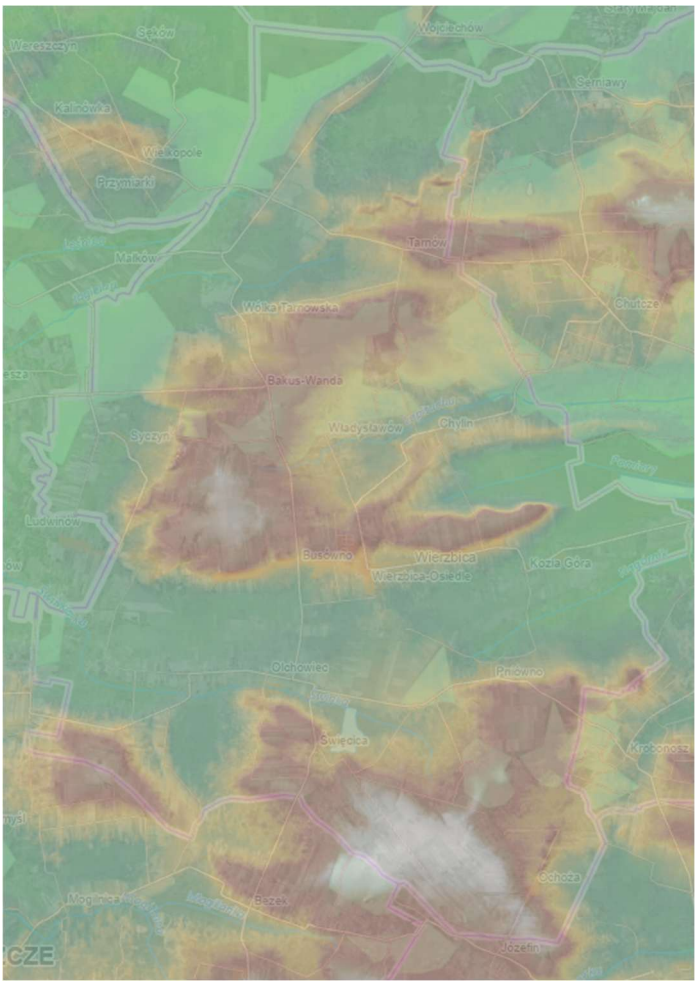
Ukształtowanie terenu jest zróżnicowane i ściśle związane z budową geologiczną. W południowej i środkowej części gminy dominują wypukłe formy terenu – ostańce kredowe o wysokości względnej 5–30 m i nachyleniu zboczy powyżej 10%, osiągające rzędne od 195 do 245 m n.p.m. Występują one m.in. w rejonach Tarnowa, Wólki Tarnowskiej, Busówna, Chylina, Wierzbicy, Terenina, Olchowca, Pniówna i Święcicy. Są to formy denudacyjne pochodzenia trzeciorzędowego, często wzbogacone o elementy krasowe – zagłębienia i leje, tworzące dolinki denudacyjne na zboczach.

Otaczające ostańce powierzchnie wyżynne wznoszą się na wysokości 185–200 m n.p.m. i cechują się łagodniejszym nachyleniem (do 5%, miejscami 5–10%). W krajobrazie wyróżniają się również zdenudowane wzgórza moreny czołowej – rozległe garby o wysokościach względnych 5–20 m, ze spadkami zboczy od 5 do ponad 10%, zlokalizowane m.in. w rejonach Karczunka, Kolonii Aleksandrówka, Syczyna, Terenina i Ochoży. Są one związane z maksymalnym zasięgiem zlodowacenia środkowopolskiego.

Mniej wyraźne formy terenu tworzą ozowe wały akumulacji fluwioglacjalnej, występujące w północnej części gminy (Karczunek) oraz na południe od Helenowa. Ich grzbiety są płaskie, a zbocza łagodne. Znaczne powierzchnie zajmują również równiny akumulacji jeziorzyskowo-zastoiskowej i rzecznej, usytuowane na dwóch poziomach: 180–185 m oraz 185–190 m n.p.m., często wzbogacone formami krasowymi – wertybami i uwałami, szczególnie w rejonach Chylina i Syczyna.

Największe obszary obniżeń krasowych wypełnionych holoceńskimi osadami torfowiskowymi i jeziornymi znajdują się w północnej i wschodniej części gminy, m.in. w rejonach Bagnisk Bubnów i Staw oraz łąk: Ostrowo, Busówno, Pomiary i Błota. Są to rozległe torfowiska położone na wysokościach 175–185 m n.p.m.

Ważnym elementem krajobrazu są także doliny rzeczne Świnki i Lepituchy – słabo wcięte, o głębokości sięgającej maksymalnie 1 m. Rzeźba terenu miejscami stanowi ograniczenie dla rolnictwa i osadnictwa. Szczególnie niekorzystne warunki występują na zboczach kredowych ostańców, gdzie strome nachylenia sprzyjają erozji oraz utrudniają mechanizację upraw.




*Hipsometria, gmina Wierzbica*
*Źródło:https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=777692E46486-41E0-8530-7C46B8FE22FA*

# 3 OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

## 3.1.Formy ochrony przyrody

Ochrona przyrody, w rozumieniu ustawy, oznacza zachowanie, właściwe wykorzystanie oraz odnawianie zasobów przyrody i jej składników, a w szczególności:

*1) dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,*
*2) roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową;*
*3) zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;*
*4) siedlisk przyrodniczych;*
*5) siedlisk zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;*
*6) tworów przyrody żywej i nieożywionej oraz kopalnych szczątków roślin i zwierząt;*
*7) krajobrazu;*
*8) zieleni w miastach i wsiach;*
*9) zadrzewień.*

*Formami ochrony przyrody są:*
*1) parki narodowe;*
*2) rezerwaty przyrody;*
*3) parki krajobrazowe;*
*4) obszary chronionego krajobrazu;*
*5) obszary Natura 2000;*
*6) pomniki przyrody;*
*7) stanowiska dokumentacyjne;*
*8) użytki ekologiczne;*
*9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;*
*10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.*

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ustawowe wymagania w zakresie ochrony środowiska, które winny być spełnione w planie miejscowym – podczas realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

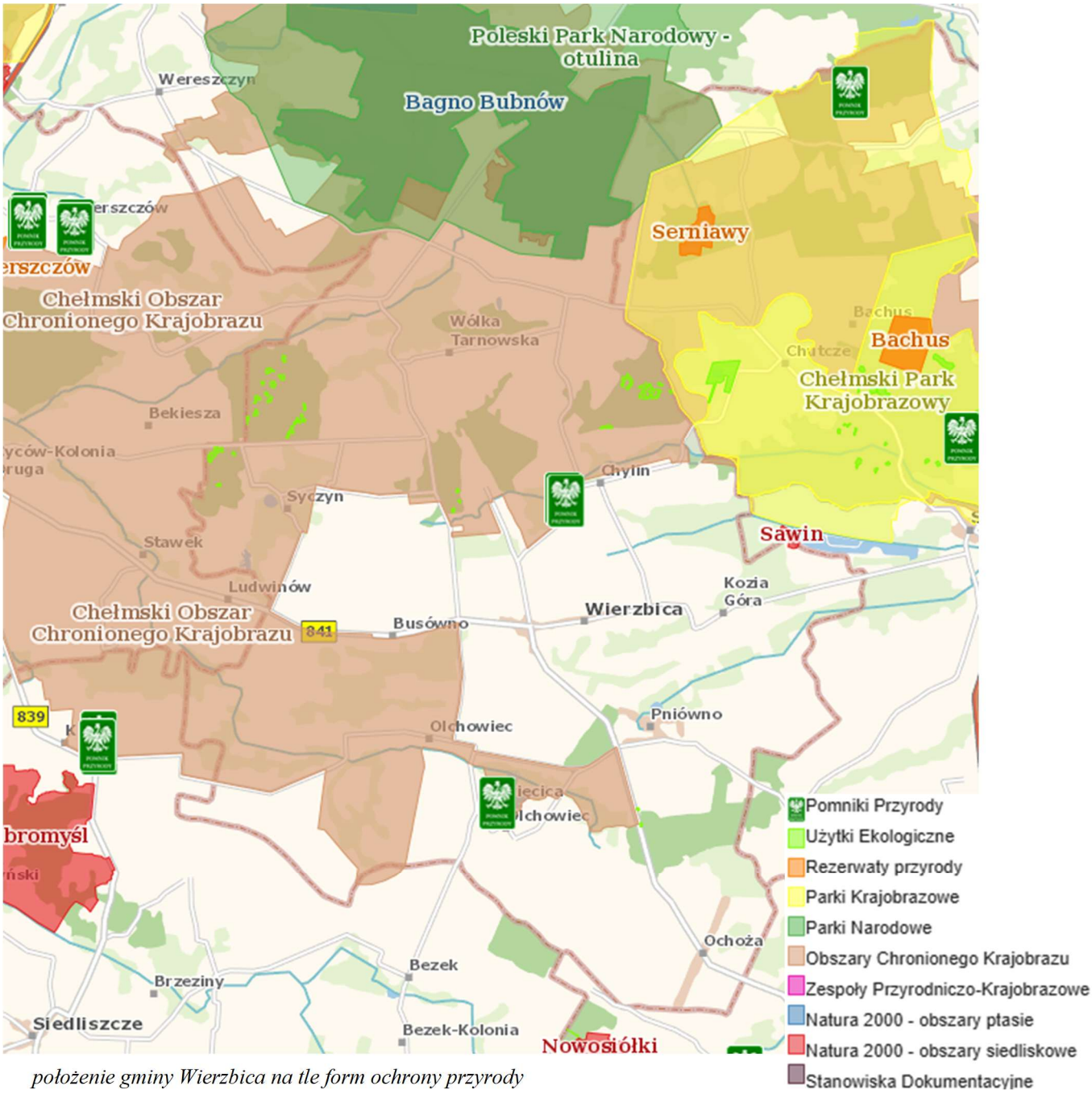
Ochrona gatunkowa, zgodnie z art. 46.1. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”. W stosunku do

gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i wprowadzone:

- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

Na terenie Gminy Wierzbica występują formy ochrony przyrody, określone w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2022 poz. 916), zgodnie z danymi Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody prowadzonego przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska. Należą do nich:

- Obszary Natura 2000 – Ostoja Poleska, Sawin, Bagno Bubnów
- Park Narodowy – Poleski Park Narodowy
- Obszary chronionego krajobrazu – Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- Użytki ekologiczne




*położenie gminy Wierzbica na tle form ochrony przyrody*

Obszary Natura 2000

W granicach obszaru objętego opracowaniem zlokalizowane są trzy obszary Natura 2000: Sawin, Ostoja Poleska oraz Bagno Bubnów. Ostoja Poleska i Bagno Bubnów położone są w północnej części gminy, natomiast obszar Sawin znajduje się we wschodniej części, na granicy z gminą Sawin.

Sawin

Obszar Natura 2000 Sawin (PLH060068) położony jest na terenie gmin Sawin i Wierzbica w powiecie chełmskim. Obejmuje niewielki, lecz bardzo cenny fragment dawniej rozległego torfowiska nakredowego, obecnie zachowanego na powierzchni około 7,2 ha. Celem ochrony jest zachowanie siedlisk torfowisk alkalicznych, mechowisk oraz zmiennowilgotnych łąk trzęślicowych. Obszar ten uległ znacznemu odwodnieniu na skutek wcześniejszych melioracji i obecnie zagrożony jest dalszą degradacją poprzez zarastanie krzewami i postępującą sukcesję roślinności. Działania ochronne koncentrują się na przywróceniu odpowiedniego uwodnienia, usuwaniu nalotów drzewiastych oraz zachowaniu otwartego charakteru torfowiska poprzez koszenie. Sawin jest jednym z najlepiej zachowanych fragmentów tego typu siedlisk w regionie i stanowi istotny element lokalnego systemu przyrodniczego.

Ostoja Poleska

Ostoja Poleska (PLH060013) to rozległy, ponad 10 159 ha specjalny obszar ochrony siedlisk, ustanowiony przez Komisję Europejską w 2008 roku i potwierdzony w Polsce w 2021 roku. Zajmuje północną część gminy Wierzbica i obejmuje dwa główne kompleksy: Bagno Bubnów i Bagno Staw. To unikalny zespół torfowisk — wysokich, przejściowych i niskich — oraz liczne łąki, lasy łęgowe i zbiorniki wodne.

Ostoja chroni imponującą bioróżnorodność: występuje tu ponad 1 400 gatunków roślin i około 200 gatunków kręgowców, w tym gatunki prawnie chronione i wymienione w załącznikach Dyrektywy Siedliskowej. Szczególnie cenne są populacje motyli (ok. 340 gatunków, stanowiące 10 % krajowego zasobu, w tym 3 gatunki występujące tylko tu), a także płazów (np. ropucha zielona i paskówka). Ponadto obszar obejmuje 22 gatunki chronione – od traszek i żab, przez ryby, rośliny, aż po ssaki (m.in. wydra, bóbr, wilk) i żółwia błotnego.

Ostoja Poleska obejmuje 15 typów siedlisk z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, w tym torfowiska, meadows molinionowe, lasy łęgowe i bory bagienne. Zarządzanie obszarem prowadzi Dyrektor Poleskiego Parku Narodowego wraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie, którzy realizują plan ochrony ustanowiony w 2020 r.

Celem ochrony jest zachowanie naturalnych procesów hydrologicznych i struktury ekosystemów wodno-bagiennych, łąkowych i leśnych, a także zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych w ramach Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie". Ten obszar jest jednym z kluczowych miejsc dla ochrony najwyższych walorów przyrodniczych w regionie i Europie.

Bagno Bubnów

Bagno Bubnów (PLB060001) to rozległy kompleks torfowisk – głównie Bagno Bubnów i Bagno Staw – o powierzchni około 2 188 ha, włączony w 1994 r. do Poleskiego Parku Narodowego. Jako Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków w ramach Natura 2000 i obszar Ramsar, stanowi ważną ostoję licznych chronionych gatunków ptaków, m.in. wodniczki, błotniaka łąkowego, żurawia, kulika wielkiego, rycyka, dubelta i rybitwy białowąsej. Pokryty torfowiskami niskimi, turzycowymi,

trzcinnymi i mechowiskami, z fragmentami szuwarów i olsami na krawędziach, teren bagien opada do płytkich rynien polodowcowych z cementującymi torfami. Obszar chroni również roślinność rzadkich siedlisk alkalicznych i gatunki unijne, w tym Ostericum palustre.

To jedno z najważniejszych miejsc lęgowych wodniczki w Polsce – w 2012 roku zanotowano tam aż 297 samców, co stanowiło około 1 % światowej populacji W 2024 r. monitoring wykazał stabilność liczebności – ponad 900 śpiewających samców na transektach w obrębie kompleksu, co potwierdza kluczową rolę tego obszaru w ochronie gatunku.

Bagno Bubnów wyróżnia się nie tylko fauną, ale i flory – oprócz torfowisk alkalicznych występują tu rośliny takie jak goździk pyszny, kosaciec syberyjski, około 13 gatunków storczyków oraz inne rzadkie i wymienione w Dyrektywach EU

Dostępny dla turystów jest szlak przyrodniczy "Czahary" z drewnianymi kładkami, który umożliwia edukacyjne spacery wśród bagiennych ekosystemów Bagno Bubnów to nie tylko ostoja przyrody – to przykład skutecznych działań ochronnych i renaturalizacyjnych realizowanych w obszarach Natura 2000 oraz Parku Narodowego.

Podsumowując, Bagno Bubnów to jedno z kluczowych torfowisk w Polsce, o ogromnym znaczeniu dla ochrony ptaków i rzadkich siedlisk, które dzięki aktywnym działaniom ochronnym pozostaje unikalnym, przyrodniczym skarbem regionu.

Parki Narodowe

Poleski Park Narodowy, utworzony w 1990 roku, zajmuje powierzchnię około 9 760 ha, a wraz z otuliną obejmuje dodatkowe ok. 13 703 ha. Park leży w północnej części gminy Wierzbica, obejmując jej nizinne tereny położone na Równinie Łęczyńsko-Włodawskiej. Jego granice administracyjne częściowo pokrywają się z obszarem gminy, m.in. wzdłuż granic leśnych i korytarzy rzecznych.

Charakteryzuje się głównie równinnym, podmokłym krajobrazem obfitującym w bagna, torfowiska, jeziora zakolowe i lasy olsowo-łęgowe. W północnej części strefa morenowa, w centrum przeważają rozległe torfowiska, a na południu występują niewielkie wzgórza kredowe.

Park wchodzi w skład Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie" i jest objęty konwencją Ramsar, co podkreśla jego rangę jako jednego z trzech kluczowych polskich parków wodno-torfowiskowych obok Biebrzańskiego i Narwiańskiego. Symbol parku, żuraw, oraz duże populacje żółwia błotnego i łosia podkreślają jego wyjątkową wartość przyrodniczą.

W gminie Wierzbica Park tworzy północno-zachodni fragment chronionego terenu, gdzie leżą m.in. Bagno Bubnów i przyległe obszary bagienne. Ośrodek Dydaktyczno-Administracyjny zlokalizowany jest w sąsiedniej gminie Urszulin, ale jego działania edukacyjne i ochronne wpływają również na tereny Wierzbicy.

Poleski Park Narodowy pełni kluczową rolę w ochronie unikalnych ekosystemów – bagien, torfowisk i lasów – oraz wspiera działania edukacyjne, badawcze i turystyczne. Dzięki znakomitemu położeniu w gminie Wierzbica, stanowi fundament lokalnej strategii ochrony przyrody, będąc zarazem istotnym atutem dla społeczności i turystów.

Obszary chronionego krajobrazu

Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu został ustanowiony w 1983 roku i obejmuje powierzchnię około 30 420 ha, z czego blisko 7 500 ha znajduje się na terenie gminy Wierzbica. Obejmuje on znaczną część północno-wschodniej Lubelszczyzny, w tym fragmenty Pagórów Chełmskich i Obniżenia Dubienki, łącząc wapienne wyniesienia z podmokłymi zagłębieniami terenowymi.

Krajobraz obszaru cechuje się dużym zróżnicowaniem – występują tu torfowiska (w tym cenne torfowiska węglanowe), doliny rzeczne, łąki, pola, kompleksy leśne oraz lokalne rezerwaty przyrody, takie jak Jezioro Świerszczów, Roskosz czy Serniowy. Obszar ten pełni istotną funkcję korytarza ekologicznego, wspomagając migrację gatunków oraz stabilność regionalnych systemów przyrodniczych.

Na terenie gminy Wierzbica obszar ten odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu zrównoważonej polityki przestrzennej. Ochrona krajobrazu i przyrody łączy się tu z dopuszczalnymi formami użytkowania – takimi jak rolnictwo, turystyka czy gospodarka leśna – przy jednoczesnym ograniczeniu inwestycji mogących negatywnie oddziaływać na środowisko. Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu stanowi tym samym istotny element lokalnej sieci ekologicznej i przyrodniczego dziedzictwa regionu.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Wierzbica znajdują się trzy pomniki przyrody, zlokalizowane w zabytkowym parku podworskim w Chylinie oraz w miejscowości Święcica. Są to dwa drzewa w Chylinie — klon zwyczajny oraz topola biała (białodrzew) — oraz modrzew europejski rosnący w Święcicy, posadzony w maju 1925 roku przez marszałka Józefa Piłsudskiego. Wszystkie te obiekty mają zarówno wartość przyrodniczą, jak i historyczną, wpisując się w lokalny krajobraz kulturowy.

Choć gmina znajduje się w zasięgu działania Nadleśnictwa Chełm, większość pomników przyrody nadzorowanych przez nadleśnictwo znajduje się poza jej granicami. W granicach gminy Wierzbica pomniki przyrody stanowią więc przede wszystkim wyjątkowe okazy drzew związane z dziedzictwem miejscowości i ich dawnych założeń parkowych. Są one objęte ochroną i ujęte w oficjalnej ewidencji przyrodniczej gminy.

Poniżej przedstawiono pomniki przyrody znajduję się w granicach opracowania wg Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody:

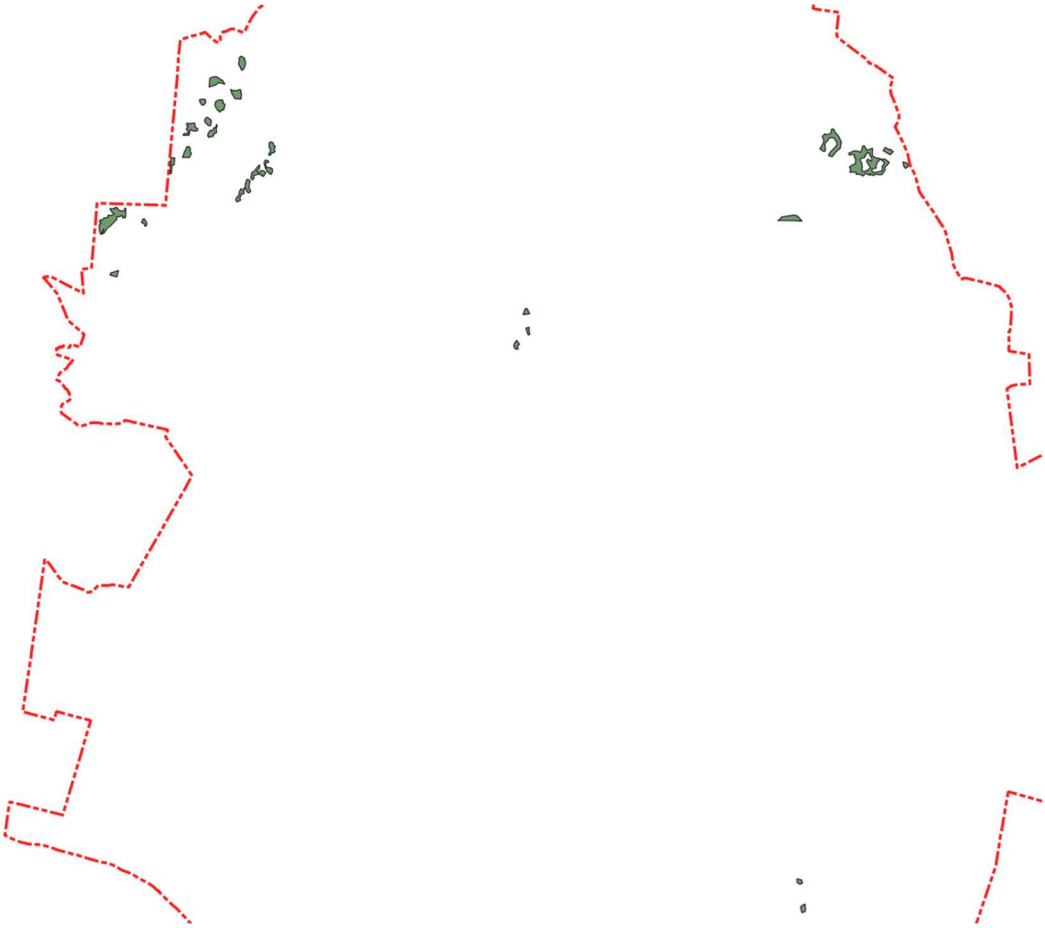
| fop_id | typ_formy_nazwa | data_utworzenia | typ_tworu | akt_prawny_oznaczenie |
|---|---|---|---|---|
| 80661 | pomnik przyrody | 10.12.1985 | Jednoobiektowy | Dziennik Urzędowy Wojewody Chełmskiego z 1985 Nr 7 poz. 118 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 80662 | pomnik przyrody | 10.12.1985 | Jednoobiektowy | Dziennik Urzędowy Wojewody Chełmskiego z 1985 Nr 67poz. 118 |
| 80663 | pomnik przyrody | 10.10.2003 | Jednoobiektowy | Dz. Urz. z 2003 r. Nr 134, poz. 3023 |

Źródło: https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf

Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Wierzbica zlokalizowano użytek ekologiczny o łącznej powierzchni 28,27 ha. Obszar ten został objęty ochroną ze względu na występowanie cennych przyrodniczo siedlisk, takich jak torfowiska, łąki wilgotne, zarośla oraz niewielkie zbiorniki wodne. Użytek pełni istotną funkcję w zachowaniu lokalnej bioróżnorodności, stanowiąc środowisko życia dla wielu gatunków roślin i zwierząt, w tym chronionych i rzadkich. Teren ten odgrywa również ważną rolę w retencji wodnej oraz w utrzymaniu ciągłości korytarzy ekologicznych w krajobrazie rolniczym gminy.



*rozmieszczenie użytków ekologicznych, opracowanie własne*

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

Ustawowe wymagania w zakresie ochrony środowiska, które winny być spełnione w planie miejscowym – podczas realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:

- dziko występujących roślin objętych ochroną,
- dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
- dziko występujących grzybów objętych ochroną.

Ochrona gatunkowa, zgodnie z art. 46.1. Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku „ma na celu zapewnienie przetrwania i właściwego stanu ochrony dziko występujących na terenie kraju rzadkich, endemicznych, podatnych na zagrożenia i zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną na podstawie przepisów umów międzynarodowych, gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk i ostoi, a także zachowanie różnorodności gatunkowej i genetycznej”. W stosunku do gatunków objętych ochroną obowiązują zakazy określone w art. 51 i 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i wprowadzone:

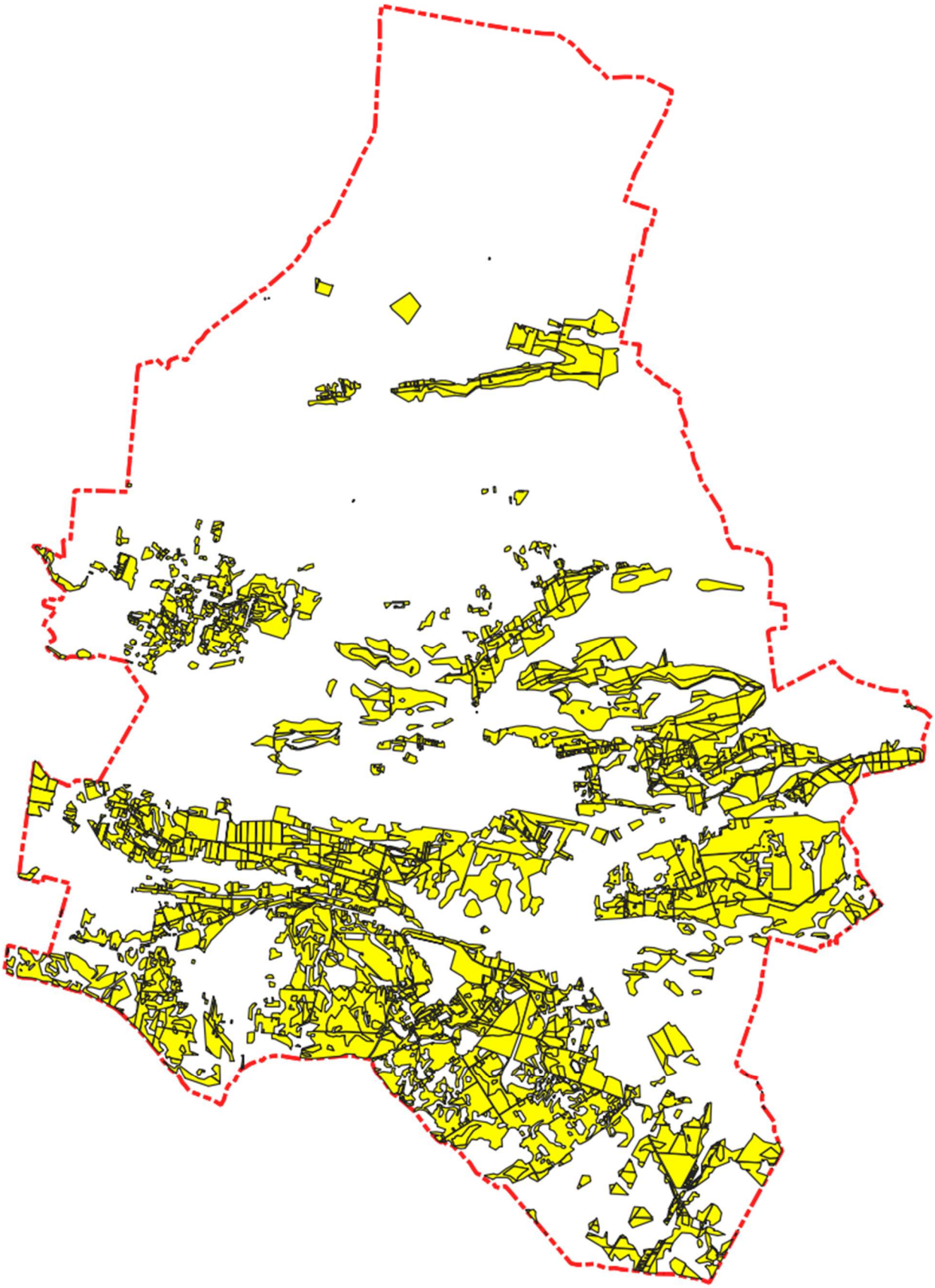
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 2380);
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony

gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r. poz. 1409);

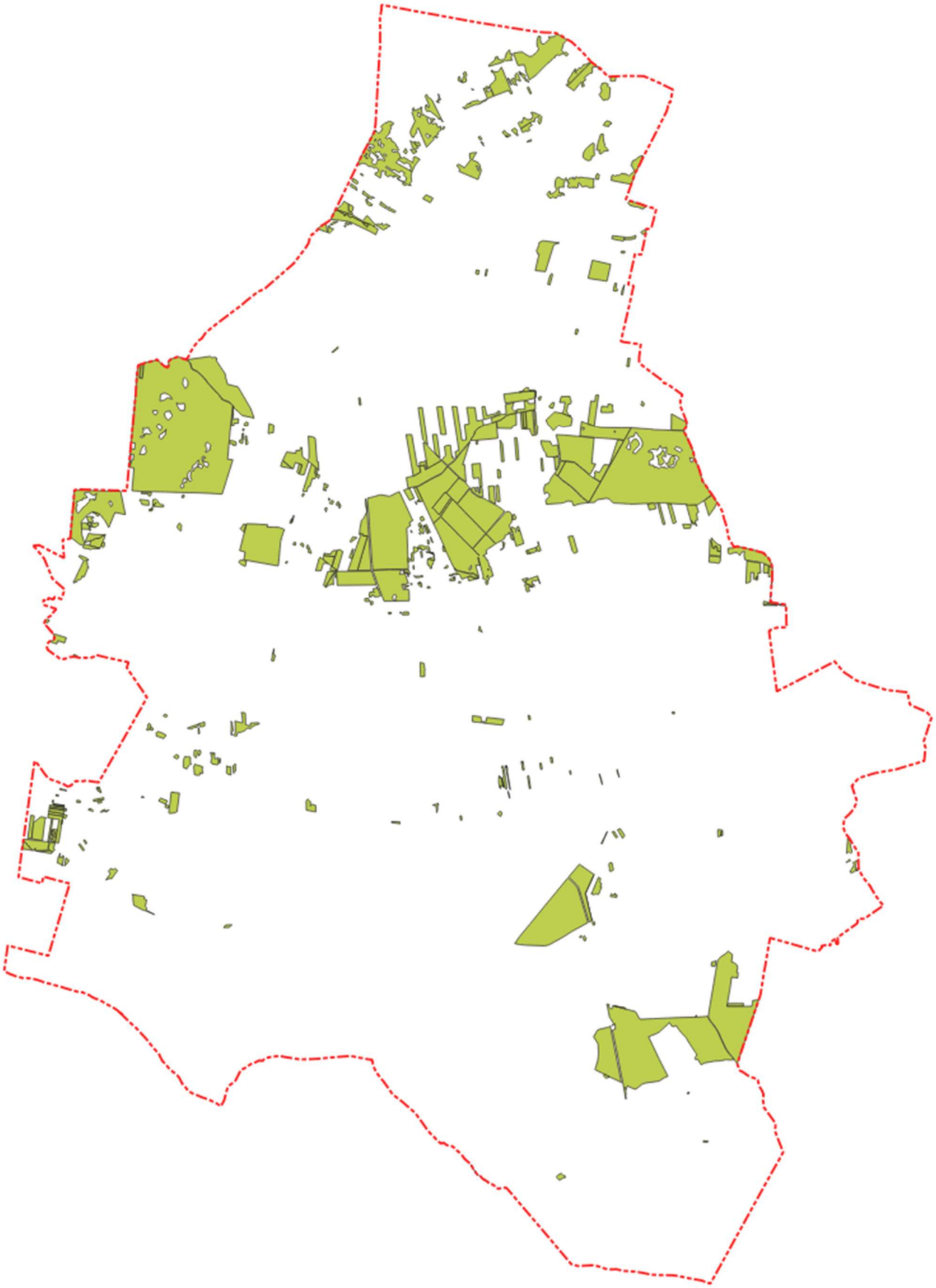
- Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014r. poz. 1408).

## 3.2. Grunty rolne i leśne

Zgodnie z Art. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają grunty rolne na glebach klas I-III oraz lasy. Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega głównie na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nierolnicze i nieleśne. Jest to ochrona warunkowa, co oznacza, że mogą zostać one przeznaczone na inne cele, przy spełnianiu wymagań wskazanych w ustawie. Na terenie gminy występują grunty chronione klas II i III.



*mapa gruntów klas II i III, opracowanie własne*



*lasy Ls na terenie gminy, opracowanie własne*

## 3.3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Ustawa Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017r. definiuje obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 16 pkt 34) – rozumie się przez to:

a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
d) pas techniczny.

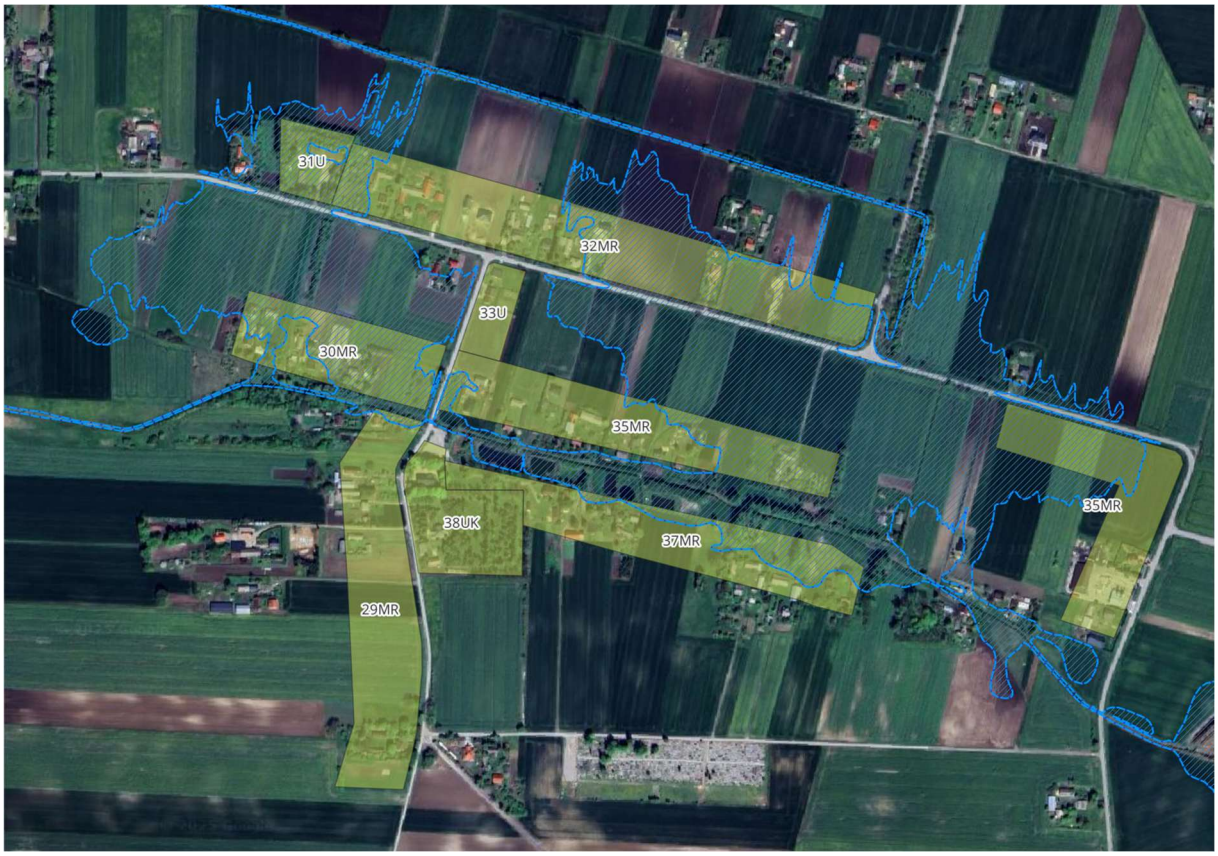
W wyniku przeglądu i aktualizacji Wstępnej Oceny Ryzyka Powodziowego (WORP 2018), przeprowadzonej zgodnie z wymaganiami Dyrektywy 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dz. U. UE. L. 288/27 z 2007 r.), dla obszaru gminy Wierzbica wyznaczono tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Dla tych obszarów Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie opracowało mapy zagrożenia powodziowego od strony rzek (wydania z lat 2019 i 2022). Na mapach zagrożenia powodziowego wskazano:

1. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub istnieje ryzyko wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
2. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące: a) obszary o średnim prawdopodobieństwie powodzi – 1% (raz na 100 lat), b) obszary o wysokim prawdopodobieństwie powodzi – 10% (raz na 10 lat).

Dla wskazanych obszarów opracowano również mapy ryzyka powodziowego, na których przedstawiono potencjalne skutki wystąpienia powodzi.

Obszary zagrożone powodzią od strony rzek, w skali całej gminy, mają charakter lokalny i ograniczony przestrzennie – koncentrują się głównie w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych. Z tego względu, jako uwarunkowanie do formułowania rozwiązań w planie ogólnym, przyjęto przede wszystkim obszary, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (średnie ryzyko, raz na 100 lat).

W przypadku powodzi od strony rzek zagrożenie w zdecydowanej większości ogranicza się do koryt cieków wodnych. Obszary potencjalnego, szerszego zalewu występują sporadycznie i zazwyczaj obejmują tereny niezabudowane. Wyjątek stanowią miejsca z istniejącą zabudową i z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczają tereny pod zabudowę w miejscowości Olchowiec na terenach zagrożonych powodzią od rzeki Świnka (dopływ rz. Wieprz).

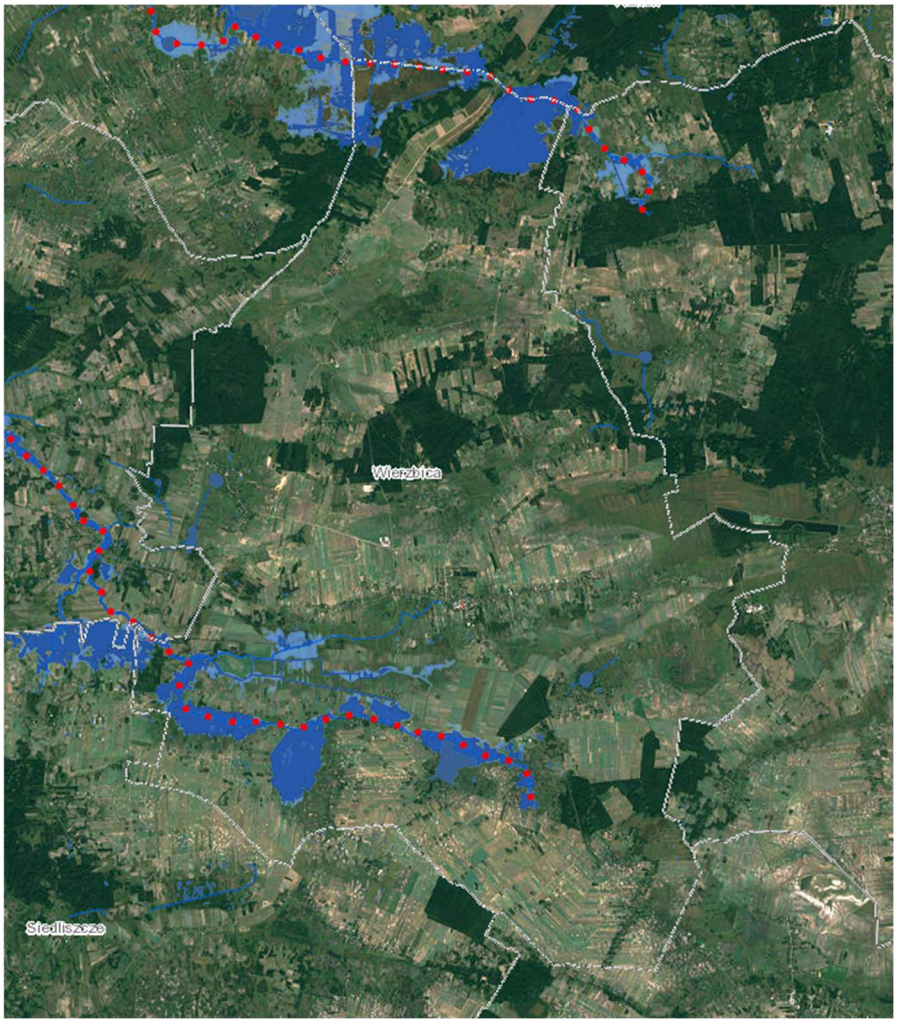



*istniejąca zabudowa i obowiązujące mpzp w Olchowiec na terenach zagrożonych powodzią od rzeki Świnka*

Ustalony w planie ogólnym katalog stref planistycznych uwzględnia lokalne uwarunkowania wynikające z przebiegu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Dla tych terenów określono zróżnicowane strefy planistyczne, dostosowane do dotychczasowego zagospodarowania oraz do ograniczonych możliwości realizacji nowej zabudowy.

Dodatkowo, w każdej strefie planistycznej uwzględniono udział komponentów środowiskowych istotnych z punktu widzenia ochrony przed skutkami powodzi, w szczególności terenów zieleni. W ramach ustaleń planistycznych wyodrębniono: tereny zieleni naturalnej, tereny zieleni urządzonej (z wyłączeniem rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych i stanowisk dokumentacyjnych), tereny leśne oraz tereny wodne – traktowane jako integralne elementy profilu funkcjonalnego danej strefy.

Zgodnie z treścią map zagrożenia i ryzyka powodziowego, na obszarze gminy Wierzbica nie występują wały przeciwpowodziowe. Nie sporządzono również map zagrożenia powodziowego dla terenów, które mogłyby zostać zalane w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 3 ustawy – Prawo wodne.

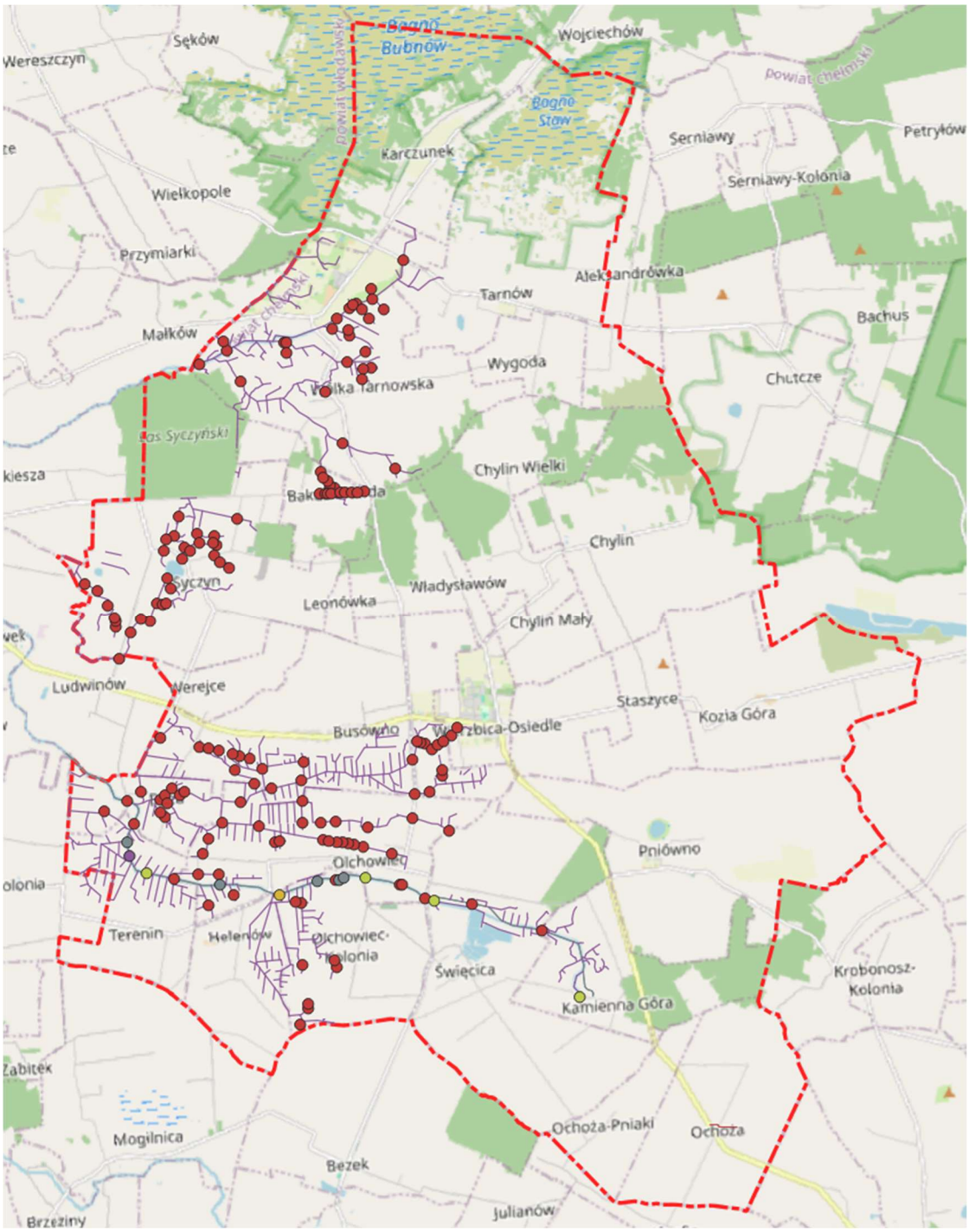



*mapa zagrożenia powodziowego 1%, źródło: https://wody.isok.gov.pl/*

## 3.4. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Wierzbica znaczna część użytków rolnych, w tym przede wszystkim użytków zielonych, została objęta pracami melioracyjnymi, mającymi na celu poprawę warunków gospodarowania. Prace te polegały głównie na wyposażeniu pól uprawnych i łąk w systemy drenarskie oraz sieć rowów melioracyjnych, których zadaniem jest poprawa stosunków wodno-powietrznych w glebie, przeciwdziałanie okresowym podtopieniom oraz umożliwienie prowadzenia upraw w optymalnych terminach agrotechnicznych. Obszary te, obejmujące przede wszystkim grunty orne klas bonitacyjnych I–IV oraz trwałe użytki zielone, stanowią istotny zasób rolniczy gminy i warunkują stabilność lokalnej produkcji rolnej.

W przypadku planowanych inwestycji budowlanych lub innych prac ziemnych na gruntach zmeliorowanych, konieczne jest wcześniejsze zabezpieczenie istniejących systemów melioracyjnych lub ich przebudowa w sposób gwarantujący zachowanie ich funkcji hydraulicznych. Dotyczy to zarówno urządzeń odwodnienia głównego, jak i melioracji szczegółowych. Prace tego typu podlegają odpowiednim przepisom z zakresu gospodarki wodnej, w tym uzgodnieniom z właściwymi organami. Dzięki dotychczasowym działaniom melioracyjnym możliwe było zwiększenie efektywności produkcji rolniczej oraz ograniczenie strat wynikających z nadmiernego uwilgotnienia gleb.




*urządzania melioracyjne wg danych otrzymanych z Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej PGW Wody Polskie (w ramach wniosku do planu)*

Zgodnie z art. 196 ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne *Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie* prowadzi ewidencję urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz ewidencję gruntów objętych melioracją. Obowiązek ten obejmuje zarówno urządzenia, jak i grunty, które mają znaczenie dla gospodarki wodnej w rolnictwie. Do urządzeń melioracyjnych szczegółowych zalicza się między innymi rowy melioracyjne (zarówno odwadniające, jak i nawadniające), rurociągi

drenarskie, studzienki drenarskie, zbiorniki odwadniające, a także przepusty, zastawki, zasuwy oraz inne niewielkie budowle wodne obsługujące tereny rolne. Z kolei gruntami zmeliorowanymi są te powierzchnie, na których wykonano urządzenia melioracyjne, w tym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne użytki zielone, pod warunkiem że zostały one ujęte w dokumentacji powykonawczej i wpisane do ewidencji.

Ewidencję tych obiektów prowadzi starosta jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej. Dane dotyczące urządzeń i gruntów zmeliorowanych gromadzone są zazwyczaj w postaci map, kart ewidencyjnych, operatów technicznych oraz w bazach danych przestrzennych (GIS). W praktyce jednak dokumentacja ta bywa częściowo nieaktualna lub niepełna, zwłaszcza w odniesieniu do starszych systemów melioracyjnych, które powstały w okresie PRL i nie były później formalnie utrzymywane ani aktualizowane.

Na terenie gminy występują zarówno urządzenia melioracji wodnych, jak i grunty objęte zabiegami melioracyjnymi. Niemniej, w chwili opracowywania niniejszego dokumentu brak jest dostępu do aktualnych danych obejmujących wykazy tych obszarów, zgodnych z ewidencją prowadzoną na podstawie art. 196 ust. 14 ustawy Prawo wodne i wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 3.5. Obszary ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Woda jest kluczowym elementem zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów, będąc podstawą wszystkich procesów życiowych. Odpowiedzialna gospodarka zasobami wodnymi ma również istotny wpływ na rozwój społeczno-gospodarczy gminy, a choć woda należy do odnawialnych zasobów, jej stała dostępność wymaga racjonalnego zarządzania.

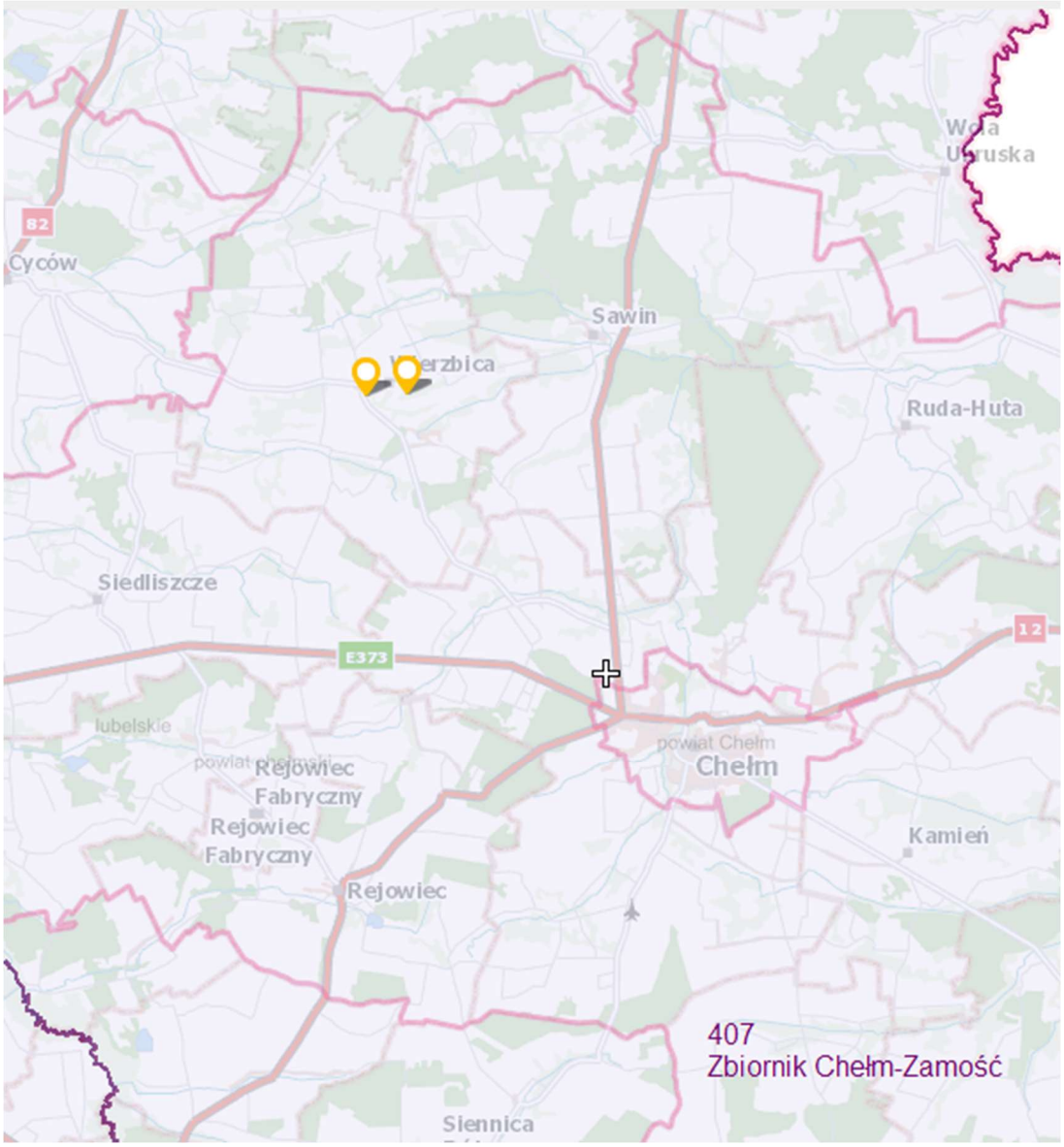
Zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne organem właściwym do zatwierdzania dokumentacji hydrogeologicznych, w tym określających granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), warunki hydrogeologiczne oraz strefy ochronne (zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie), jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej. Podstawę prawną do podejmowania tych działań stanowi art. 214 ustawy Prawo wodne, zgodnie z którym dokumentacja hydrogeologiczna wymaga zatwierdzenia przez ministra – obecnie funkcję tę pełni Minister Infrastruktury.

W odniesieniu do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 (Chełm–Zamość), obowiązującym dokumentem referencyjnym jest dokumentacja hydrogeologiczna zatwierdzona decyzją ministra nr KDH-1/013/601/97 z dnia 24 lipca 1997 r., uzupełniona dodatkiem zatwierdzonym 1 września 2016 r. Na podstawie tych dokumentów określono granice zbiornika, zasięg jego strefy ochrony pośredniej, a także warunki korzystania z jego zasobów wodnych, co stanowi podstawę do kształtowania polityki ochrony zasobów wód podziemnych na obszarach objętych zasięgiem zbiornika.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 407 (Chełm–Zamość), znany również jako „Niecka Lubelska", stanowi udokumentowany zbiornik o charakterze porowo-szczelinowym i zajmuje powierzchnię około 9 015 km². Zasoby wód podziemnych o znaczeniu użytkowym w tym zbiorniku szacowane są na około 1 127 500 m³ na dobę, co kwalifikuje go do grupy kluczowych zbiorników o strategicznym znaczeniu dla stabilnego zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z opisem zamieszczonym w Mapie Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000, warstwy wodonośne zbiornika obejmują utwory czwartorzędowe, występujące zwykle na głębokości od 1 do 20 metrów poniżej powierzchni terenu, a także głębsze formacje geologiczne neogenu, paleogenu i kredy górnej, które w niektórych miejscach sięgają nawet 500–1000 metrów. Struktura wodonośna ma charakter mieszany – porowy i szczelinowy – co zapewnia stosunkowo dobrą regenerację zasobów, lecz jednocześnie zwiększa podatność zbiornika na zanieczyszczenia, zwłaszcza pochodzenia powierzchniowego. Szczególne zagrożenia dla jakości wód podziemnych wynikają z intensywnego użytkowania rolniczego, obecności licznych ujęć wiejskich, niewłaściwej gospodarki odpadami oraz lokalizacji instalacji przemysłowych i magazynowych.

Zgodnie z danymi Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, zbiornik GZWP 407 pokrywa się z ponad 3 331 km² powierzchni jednolitych części wód podziemnych, co podkreśla jego znaczenie w systemie zaopatrzenia w wodę oraz gospodarce wodnej regionu. W świetle ustaleń Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB, zbiornik ten wymaga pilnego i skutecznego ustanowienia oraz utrzymania stref ochronnych, ze względu na wzrastające zagrożenia antropogeniczne, takie jak lokalizacja ferm przemysłowych, składowisk materiałów niebezpiecznych, czy oczyszczalni ścieków na terenach wrażliwych hydrogeologicznie.




*Źródło: https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/Full.aspx?gpm=8a7cc576-9d3a-426a-abed-47797a72d449*

## 3.6. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie Gminy Wierzbica nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

## 3.7. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na terenie gminy Wierzbica funkcjonuje sieć placówek oświatowych obejmujących poziom żłobkowy, przedszkolny oraz podstawowy. Edukacja i opieka nad najmłodszymi dziećmi realizowana jest w żłobku oraz przedszkolu zlokalizowanych w Wierzbicy-Osiedle. Wychowanie przedszkolne prowadzone jest w samorządowym przedszkolu oraz w oddziałach przedszkolnych przy szkole podstawowej. Mimo istniejącej infrastruktury, nie wszystkie dzieci w wieku przedszkolnym mają zapewnione miejsce w placówkach, co wynika m.in. z ograniczonej dostępności instytucji w niektórych sołectwach. Sieć szkolna obejmuje obecnie jedynie szkołę podstawową w Wierzbicy, wyposażoną w nowoczesne zaplecze dydaktyczne i sportowe, w tym pracownie komputerowe, centra multimedialne w bibliotece, halę sportową oraz kompleks boisk „Orlik". Dodatkowo w Święcicy funkcjonuje szkoła prowadzona przez stowarzyszenie, jednak jej infrastruktura nie zapewnia pełnego zaplecza sportowego.

Infrastruktura kulturalna koncentruje się wokół Gminnej Biblioteki Publicznej w Wierzbicy-Osiedlu oraz jej trzech filii w Ochoży, Święcicy i Wólce Tarnowskiej. W miejscowościach Syczyn, Busówno, Wierzbica, Pniówno i Chylin funkcjonują wiejskie domy kultury, a w Olchowcu i Wierzbicy-Osiedlu działa centrum kulturalno-rekreacyjne, obejmujące m.in. amfiteatr, kort tenisowy, plac zabaw, boisko wielofunkcyjne, park oraz budynek socjalny. Część remiz OSP pełni również funkcje lokalnych świetlic wiejskich, w których prowadzona jest działalność kulturalna i społeczna.

Zaplecze sportowo-rekreacyjne gminy jest dobrze rozwinięte i umożliwia mieszkańcom aktywne spędzanie czasu. Obiekty sportowe zlokalizowane są m.in. w Wierzbicy-Osiedlu, gdzie znajduje się kompleks „Orlik 2012", hala sportowa oraz zespół placów zabaw. Boiska i place zabaw funkcjonują także w miejscowościach Wólka Tarnowska, Olchowiec, Chylin, Kamienna Góra, Pniówno i Święcica. Na terenie gminy działa również Gminny Klub Sportowy „OGNIWO", który prowadzi sekcje piłkarskie dla dzieci i młodzieży.

Infrastrukturę zdrowotną w gminie stanowią dwa niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej zlokalizowane w Wierzbicy-Osiedlu, świadczące usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej. Uzupełnieniem tej oferty jest indywidualna praktyka stomatologiczna oraz apteki. Leczenie specjalistyczne i hospitalizację mieszkańcy gminy realizują w ośrodkach medycznych zlokalizowanych w Chełmie i Lublinie. Pomoc doraźna zabezpieczana jest przez stację ratownictwa medycznego w Chełmie.

System pomocy społecznej oparty jest na działalności Ośrodka Pomocy Społecznej z siedzibą w budynku dawnego ośrodka zdrowia. Ośrodek realizuje zadania własne i zlecone z zakresu opieki społecznej, obejmujące m.in. pomoc finansową, wsparcie rzeczowe, dożywianie oraz świadczenia opiekuńcze.

Bezpieczeństwo publiczne na terenie gminy zapewnia sieć ośmiu jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, zlokalizowanych w miejscowościach Wierzbica, Busówno, Pniówno, Syczyn, Chylin, Olchowiec, Kozia Góra i Wólka Tarnowska. Jedynie OSP w Wierzbicy została włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Obiekty strażackie pełnią często również funkcje społeczne, stanowiąc zaplecze dla lokalnych wydarzeń i inicjatyw. Za nadzór policyjny odpowiada Posterunek Policji w Sawinie. Rozkład przestrzenny zdarzeń kryminalnych wskazuje na ich największe natężenie w rejonie Wierzbicy-Osiedla, Syczyna i Busówna, co może być związane z większym zagęszczeniem zabudowy i aktywnością mieszkańców.

## 3.8. Dobra kultury i krajobrazu kulturowego

Rozwój historyczny i dziedzictwo kulturowe Gminy Wierzbica.

Miejscowość Wierzbica została po raz pierwszy wzmiankowana w 1331 roku. Jej nazwa pochodzi od słowa „wierzba", co nawiązuje do powszechnie występującego na lokalnych, nisko położonych terenach drzewa. Starszą metryką mogą poszczycić się inne miejscowości obecnej gminy. W XIII-wiecznej *Kronice Hipackiej* wymienione zostały jako wczesnośredniowieczne grody: Busówno, Ochoża i Tarnów Hatyski. Jeszcze wcześniej datowane są wsie takie jak: Olchowiec, Święcica, Terenin i Pniówno.
W XVIII wieku majątki Święcica i Olchowiec należały do rodu Komorowskich, a od XIX wieku właścicielami tych dóbr byli Lechniccy herbu Zadora. W Święcicy gościł zaprzyjaźniony z rodziną Lechnickich Melchior Wańkowicz wraz z rodziną. W tamtejszym parku dworskim rośnie modrzew uznany za pomnik przyrody, zasadzony w maju 1925 roku przez Józefa Piłsudskiego, który w tym czasie przebywał w majątku Zdzisława Lechnickiego.
W 1812 roku, po klęsce Napoleona pod Moskwą i dramatycznej przeprawie przez Berezynę, w majątku Święcica stacjonował Napoleon Bonaparte wraz z wojskiem, zmierzając ku granicy Księstwa Warszawskiego.
Ciekawą historię miejscowości wchodzących w skład dzisiejszej gminy Wierzbica potwierdzają liczne zabytki architektury. W Chylinie znajduje się zespół pałacowo-parkowy (obecnie własność prywatna), stanowiący przykład dawnej architektury dworskiej.
Świadectwem bogatej przeszłości są również inne obiekty zabytkowe, w tym drewniany kościół z XVII wieku w Olchowcu. Zbudowany w konstrukcji zrębowej, oszalowanej i wzmocnionej tzw. „lisicami", reprezentuje typ jednonawowej budowli sakralnej z ciekawym późnobarokowym wnętrzem. W ołtarzu głównym znajduje się niezwykle cenny obraz Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, malowany na desce w XVI wieku – uznawany za najstarszy zabytek malarstwa polskiego zachowany w powiecie chełmskim. W ołtarzach bocznych umieszczone są XVIII-wieczne obrazy św. Małgorzaty i św. Tekli. Na uwagę zasługują również dzieła w prezbiterium, zabytkowe feretrony, XVIII-wieczne ornaty, kapy oraz kielichy mszalne. Cennym wyposażeniem świątyni jest także krucyfiks z II połowy XVII wieku, barokowa ambona i kamienna chrzcielnica.
Do ciekawostek turystycznych należą także kamienna studnia w Ochoży oraz grodzisko w Busównie, zaliczane do tzw. wielkich grodów – dawnych centrów władzy plemiennej. Wykopaliska archeologiczne prowadzone na tym obiekcie okazały się dużą sensacją naukową. Powstanie grodu datowane jest wstępnie na X wiek. Teren o powierzchni około 7 ha otoczony jest podwójnym systemem wałów

obronnych, a jego centrum stanowił tzw. majdan, gdzie znajdowały się zabudowania mieszkalne i gospodarcze.
Uzupełnieniem lokalnych atrakcji jest wieża widokowa w miejscowości Karczunek, z której roztacza się rozległa panorama, obejmująca m.in. bagna graniczące z Poleskim Parkiem Narodowym.

*Źródło: https://samorzad.gov.pl/web/gmina-wierzbica/informacje-o-gminie*

Wiek XIX i początek XX przyniosły gminie zmiany związane z rozwojem rolnictwa, edukacji i infrastruktury pod zaborem rosyjskim. Po klęsce Napoleona pod Moskwą w 1812 roku jego wojska, podczas odwrotu, stacjonowały w majątku Święcica, co jest dobrze udokumentowanym i lokalnie pamiętanym wydarzeniem.
Po odzyskaniu niepodległości przez Polskę w 1918 roku Wierzbica rozwijała się jako typowa gmina rolnicza II Rzeczypospolitej. W okresie międzywojennym działały tu lokalne organizacje społeczne i oświatowe, a mieszkańcy aktywnie uczestniczyli w życiu publicznym.
Czas II wojny światowej był dla regionu okresem okupacji niemieckiej, represji i działalności konspiracyjnej. Mieszkańcy wspierali struktury Polskiego Państwa Podziemnego i niejednokrotnie pomagali ofiarom wojny, w tym ludności żydowskiej. Wieś zachowała jednak swoją tożsamość i po wojnie rozpoczęto odbudowę życia społecznego.
W okresie PRL wprowadzono reformy rolne, które zlikwidowały duże majątki ziemskie, przekształcając je w gospodarstwa indywidualne lub spółdzielcze. Postępowała elektryfikacja, rozbudowa sieci wodociągowej i dróg, a także rozwój szkolnictwa i placówek kultury wiejskiej.
Po 1989 roku gmina Wierzbica stanęła wobec wyzwań transformacji ustrojowej – wyludniania wsi, migracji młodzieży, ale też pozyskiwania funduszy unijnych i modernizacji infrastruktury. Rozwinęła się turystyka przyrodnicza – m.in. dzięki obecności Bagna Bubnów i sąsiedztwu Poleskiego Parku Narodowego. W Karczunku powstała wieża widokowa, z której rozciąga się panorama na okoliczne torfowiska i kompleksy leśne.

Dziś Wierzbica łączy tradycję z nowoczesnością – zachowując cenne zabytki i dziedzictwo historyczne, jednocześnie inwestując w infrastrukturę, ochronę środowiska i jakość życia mieszkańców. Gmina pozostaje miejscem o wyjątkowej wartości kulturowo-przyrodniczej, świadomie kultywującym swoją tożsamość.

Ochrona zabytków

Ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami definiuje pojęcie krajobrazu kulturowego, którym jest „przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze". Na zasoby dziedzictwa kulturowego gminy Wierzbica składają się obiekty stanowiące świadectwo minionej epoki oraz posiadające wartość historyczną, artystyczną lub naukową, w tym zabytki nieruchome, zabytki ruchome, stanowiska archeologiczne. Ocalałe, znaczące elementy krajobrazu kulturowego, stanowią o pamięci historycznej, tożsamej dla regionu.

W tym znaczeniu stanowi on przedmiot ochrony, której formy określają w różnym stopniu cztery ustawy, a mianowicie:
1. ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
2. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. ustawa o ochronie przyrody,
4. ustawa prawo ochrony środowiska.

Podstawowe formy ochrony zabytków według Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. stanowią:
1. wpis do rejestru zabytków;
2. wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
3. uznanie za pomnik historii;
4. utworzenie parku kulturowego;
5. ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na obszarze gminy Wierzbica funkcjonują dwa z wyżej wymienionych form ochrony zabytków: wpis do rejestru zabytków oraz ustalenia ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rejestr zabytków prowadzi wojewódzki konserwator zabytków, który zgodnie z przytoczoną powyżej ustawą, jako jedyny organ ochrony zabytków posiada kompetencje wpisywania zabytków do rejestru. Wpis zabytku do rejestru zabytków dokonywany jest na mocy decyzji administracyjnej, w księdze rejestru zabytków, określanej w zależności od kategorii zabytku właściwym symbolem:
- księga A – zabytki nieruchome,
- księga B – zabytki ruchome,
- księga C – zabytki archeologiczne.

Rada Gminy Wierzbica podjęła uchwałę NR LIV-290/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Wierzbica na lata 2023-2026

**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

**Rejestr zabytków** dla zabytków znajdujących się na terenie województwa lubelskiego prowadzony jest przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Dla Gminy Wierzbica właściwym terenowo oddziałem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie jest Delegatura w Chełmie.

Sposób prowadzenia rejestru oraz ewidencji zabytków określono w *rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 26 maja 2011 roku, w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granice niezgodnie z prawem (Dz. U. z 2011 r., nr 113, poz. 661).*

W rejestrze zabytków nieruchomych województwa lubelskiego znajdują się następujące obiekty z terenu Gminy Wierzbica (stan na dzień 31.12.2022 r.)

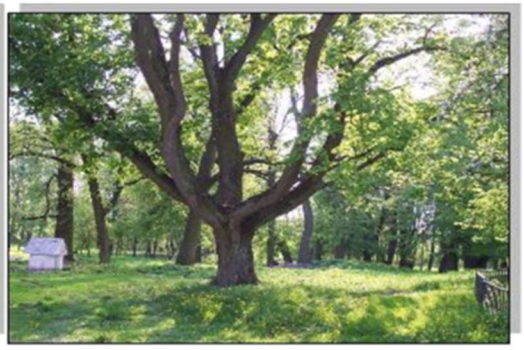
**OLCHOWIEC**

- kościół rzymsko-katolicki, pw. Św. Małgorzaty, 1788-1791, nr rej.: **A-83 z 10.10.1956 r., i z 26.11.1966 r.,**

**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

- dzwonnica drewniana, k. XIX, nr rej.**A-83 z 10.10.1956 r., i z 26.11.1966 r.,**
- cmentarz kościelny, nr rej.**A-83 z 10.10.1956 r., i z 26.11.1966 r.,**

**CHYLIN**



- zespół dworsko-parkowy, XVIII-XIX, nr rej. **A-1136 z 26.02.1982 r.**

| Rejestr zabytków nieruchomych | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lp.** | **Miejscowość** | **Obiekt** | **Adres** | **Nr** | **Data wpisu** |
| 1 | Olchowiec | Kościół rzymsko – katolicki pw. Św. Małgorzaty | Olchowiec 37 22-150 Wierzbica | A/83 | |
| 2 | Chylin Wielki | Zespół dworsko – parkowy | Chylin Wielki 22-150 Wierzbica | A/1136 | |

**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

| Rejestr zabytków archeologicznych | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lp** | **Miejscowość** | **Obszar AZP** | **Nr stanowiska wg AZP** | **Funkcja** | **Kultura** | **Chronologia** | **Nr** | **Data wpisu** |
| 1 | Busówno – Kolonia | 77 – 88 | 29 | Wczesnośredniowieczne grodzisko z zachowanymi dwoma wałami. | Wczesne średniowiecze | VII – VIII w. | C/31 | Badania archeologiczne na Polesiu Lubelskim, Lublin 2006 |
| 2 | Tarnów | 75 – 88 | 1 | Wczesnośredniowieczne grodzisko z zachowanymi trzema wałami | Wczesne średniowiecze | VII – VIII w. | C/28 | „Archeologia Polski Środkowowschodniej", 2007 |

W rejestrze zabytków archeologicznych województwa lubelskiego znajdują się następujące obiekty z terenu Gminy Wierzbica (stan na dzień 31.12.2022 r.)

**BUSÓWNO – KOLONIA**

- grodzisko wczesnośredniowieczne, VII-XIII, nr rej., **C-31**,

**TARNÓW**

- grodzisko wczesnośredniowieczne tzw. "Wały" VIII-XI, nr rej., **C-28.**

W Gminie Wierzbica Wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy. W gminnej ewidencji zabytków powinny być ujęte:

- - zabytki nieruchome wpisane do rejestru;
- - inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- - inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy (art. 21 ustawy o o.z.). Gmina Wierzbica posiada Gminną Ewidencję Zabytków opracowanych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granice niezgodnie z prawem, w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy.



**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

| Gminna ewidencja zabytków | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Lp.** | **Miejscowość** | **Obiekt** | **Adres** | **Informacja o wpisie do ewidencji zabytków** |
| **KAPLICZKI** | | | | |
| 1 | Staszyce | Kapliczka pw. Św. Maksymiliana Kolbe | | Koniec XIX w. |
| 2 | Chylin | Kapliczka drewniana | | 1943 r. |
| 3 | Chylin Wielki | Kapliczka murowana | | 1957 r. |
| 4 | Chylin Wielki | Kapliczka kolumnowa | | XIX w. |
| 5 | Tarnów | Kaplica drewniana | | 1976 r. |
| **KRZYŻE** | | | | |
| 1 | Wólka Tarnowska | Krzyż drewniany | | 1907 r. |
| 2 | Ochoża | Krzyż drewniany | | 1947 r. |
| 3 | Terenin | Krzyż drewniany | | 1947 r. |

**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

| Gminna ewidencja zabytków | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Lp.** | **Miejscowość** | **Obiekt** | **Adres** | **Informacja o wpisie do ewidencji zabytków** |
| **CMENTARZE** | | | | |
| 1 | Bakus-Wanda | Cmentarz ewangelicki | | XIX – XX w. |
| 2 | Busówno – Kolonia | Cmentarz prawosławny | | XIX – XX w. |
| 3 | Busówno | Cmentarz prawosławny, przycerkiewny | | XIX w. |
| 4 | Helenów | Cmentarz prawosławny | | II połowa XIX w. |
| 5 | Olchowiec | Cmentarz greckokatolicki, prawosławny | | XIX w. |
| 6 | Olchowiec | Cmentarz parafialny, rzymskokatolicki | | 1904 r. |
| 7 | Pniówno | Cmentarz prawosławny | | II połowa XIX w. |
| 8 | Syczyn | Cmentarz prawosławny | | XIX – XX w. |



**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**
REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 9 | Syczyn | Cmentarz parafialny rzymskokatolicki | | lata 20 XX w. |
| 10 | Tarnów | Cmentarz prawosławny | | II poł XIX w. |
| 11 | Władysławów | Cmentarz ewangelicki | | II poł XIX w. |
| **MOGIŁY** | | | | |
| 1 | Chylin | Mogiła rodziny Wasilewskich | | 28.V.1943 r. |
| 2 | Syczyn | Mogiła żołnierzy niemieckich | | XIX – XX w. |

| Gminna ewidencja zabytków | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lp. | Miejscowość | Obiekt | Adres | Informacja o wpisie do ewidencji zabytków |
| **POMNIKI** | | | | |
| 1 | Wierzbica | Obelisk w hołdzie bohaterom poległym w walce o Wolność i Niepodległość Polski | | 1984 r. |
| **OBIEKTY PRZEMYSŁOWE** | | | | |
| 1 | Syczyn | Młyn drewniany | | Około 1930 r. |
| 2 | Ochoża | Szkoła murowana, obok punkt filii bibliotecznej, kaplica | | Około 1900 r. |
| 3 | Syczyn | Szkoła drewniana | | XX w. |
| 4 | Ochoża | Kamienna studnia | | 1910 r. |
| **PARKI** | | | | |
| 1 | Święcica | Pozostałości parku dworskiego „Modrzew Piłsudskiego" | | XIX w. |
| **PRYWATNE BUDYNKI MIESZKALNE** | | | | |
| 1 | Pniówno | Dom drewniany | | Około 1925 r. |
| 2 | Syczyn | Dom drewniany | | Koniec XIX w. |

**PROGRAM OPIEKI NAD ZABYTKAMI GMINY WIERZBICA NA LATA 2023 – 2026**

REFERAT ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNY

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3 | Syczyn | Dom drewniany | | Około 1935 r. |
| 4 | Syczyn | Dom drewniany | | Około 1937 r. |
| 5 | Święcica | Dom drewniany | | Około 1920 r. |
| 6 | Święcica | Dom drewniany | | Około 1910 r. |
| 7 | Wierzbica | Dom drewniany | | Około 1925 r. |

*Źródło: /https://edziennik.lublin.uw.gov.pl/WDU_L/2024/1009/akt.pdf*

Poniżej zestawiono obiekty w wojewódzkiej ewidencji zabytków *(źródło: https://wkz.lublin.pl/wykazy/)*

**WOJEWÓDZKA EWIDENCJA ZABYTKÓW – WOJEWÓDZTWO LUBELSKIE**
**ZABYTKI NIERUCHOME – POWIAT CHEŁMSKI, GMINA WIERZBICA**

| Lp | Miejscowość | Adres | Identyfikator działki/położenie | Nazwa obiektu wg karty | Nr rejestru zabytków | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Bachus Wanda | Nr 13 | 060312_2.0001.32 | Chałupa | | |
| 2. | Bachus Wanda | Nr 18 | nie istnieje | Chałupa | | |
| 3. | Bachus Wanda | | 060312_2.0001.72/1 | Cmentarz ewangelicki | | |
| 4. | Busówno | Nr 8 | 060312_2.0002.252 | Chałupa | | *Przebudowany* |
| 5. | Busówno | Nr 45 | 060312_2.0002.398 | Chałupa | | |
| 6. | Busówno<br>ob. Busówno-Kolonia | | 060312_2.0022.24 | Cmentarz unicki i prawosławny | | |
| 7. | Busówno | | 060312_2.0002.499 | Cmentarz prawosławny przycerkiewny | | |
| 8. | Chylin<br>ob. Chylin Wielki | | 060312_2.0021.315 | Zespół dworsko-parkowy | **A/1136** | |
| 9. | Chylin<br>ob. Chylin Wielki | Nr 16 | 060312_2.0021.315 | Pałac | **A/1136** | |
| 10. | Chylin<br>ob. Chylin Wielki | | 060312_2.0021.315 | Ogród dworski | **A/1136** | |
| 11. | Chylin Wielki | | 060312_2.0021.17 | Mogiła wojenna | | |
| 12. | Helenów | | 060312_2.0004.128 | Cmentarz prawosławny | | |
| 13. | Kamienna Góra | | 060312_2.0005. ...<br>22, 23/1, 23/2, 24, 25/7, 25/8, 25/9, 25/12, 25/13, 25/14, 106, 209, 211/1, 211/2, 211/3 | Zespół dworsko-ogrodowy | | |
| 14. | Kozia Góra | Nr 10 | nie istnieje | Chałupa | | |
| 15. | Kozia Góra | Nr 14 | nie istnieje | Chałupa | | |
| 16. | Ochoża | | 060312_2.0008. ... 290, 291/2, 291/3<br>060312_2.0009. ... 21, 22 | Ogród dworski | | |
| 17. | Olchowiec | | 060312_2.0010.593 | Kościół rzym-kat p.w. św. Małgorzaty | **A/83** | |
| 18. | Olchowiec | | 060312_2.0010.593 | Dzwonnica przy kościele parafialnym | **A/83** | |
| 19. | Olchowiec | | 060312_2.0010.593 | Kapliczka | **A/83** | *Na terenie w rej. zab. A/83* |
| 20. | Olchowiec | | 060312_2.0023.331 | Cmentarz parafialny, rzymskokatolicki | | |
| 21. | Olchowiec | | 060312_2.0010.605 | D. cmentarz grekokatolicki, p. prawosławny | | |
| 22. | Pniówno | Nr 31, 32 | | Chałupa | | |
| 23. | Pniówno | Nr 92 | 060312_2.0011.320 | Szkoła | | |
| 24. | Pniówno | | Położony w polu przy drodze gruntowej prowadzącej do Krobonoszy. Na | Cmentarz prawosławny | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | niedużym wzniesieniu lekko opadającym w kierunku północnym. Od strony wsch. i zach. do cmentarza przylegają pola uprawne. | | | |
| 25. | Pniówno | | 060312_2.0011.297 | Cmentarz przycerkiewny | | |
| 26. | Staszyce obr. Kozia Góra | | 060312_2.0007.100 | Kapliczka | | |
| 27. | Syczyn | Nr 27 | 060312_2.0012.70/2 | Chałupa | | |
| 28. | Syczyn | Nr 28 ob. Nr 30 | 060312_2.0012.38 | Budynek mieszkalny d. karczma | | |
| 29. | Syczyn | Nr 36 | 060312_2.0012.35 | d. Szkoła | | |
| 30. | Syczyn | Nr 45, 47 | 060312_2.0012.59/4<br>060312_2.0012.59/7 | Budynek mieszkalny | | |
| 31. | Syczyn | Nr 51 | | Chałupa | | |
| 32. | Syczyn | Nr 59 ob. b.n. | 060312_2.0012.233/1 | Chałupa | | |
| 33. | Syczyn | Nr 64 | | Chałupa | | |
| 34. | Syczyn | Nr 65 | | Chałupa | | |
| 35. | Syczyn | Nr 84 | 060312_2.0012.16 | Chałupa | | |
| 36. | Syczyn | Nr 92 | | Chałupa | | |
| 37. | Syczyn | | 060312_2.0012. ...<br>463/1, 463/2, 464/1, 464/3 | Zespół dworski | | |
| 38. | Syczyn | | 060312_2.0012.246 | Cmentarz ewangelicki | | |
| 39. | Syczyn | | 060312_2.0012.247 | Cmentarz prawosławny | | |
| 40. | Syczyn | | 060312_2.0012.245<br>060312_2.0012.246 | Cmentarz parafialny rzymskokatolicki | | |
| 41. | Święcica | Nr 61 | 060312_2.0013.54 | Chałupa | | |
| 42. | Święcica | | 060312_2.0013. ...<br>23/1, 23/2, 23/3, 24/1, 24/2, 24/3 | Zespół dworski | | |
| 43. | Tarnów | | 060312_2.0014. ...<br>101, 102, 103 | Zespół dworsko-ogrodowy | | |
| 44. | Tarnów | | 060312_2.0014.60 | Cmentarz prawosławny | | |
| 45. | Tarnów | | 060312_2.0014.60 | Mogiły ludności cywilnej | | |
| 46. | Terenin | | 060312_2.0015.223 | Zespół dworsko-ogrodowy | | |
| 47. | Wierzbica | Nr 59 | nie istnieje | Chałupa | | |
| 48. | Wierzbica | Nr 65 ob. Nr 67 | 060312_2.0017.90 | Chałupa | | |
| 49. | Wierzbica | Nr 66 ob. Nr 73 | 060312_2.0017.94 | Chałupa | | |
| 50. | Wierzbica | Nr 76 | | Chałupa | | |
| 51. | Wierzbica obr. Busówno-Kolonia | | 060312_2.0022.17 | Cmentarz komunalny | | |
| 52. | Wierzbica | | 060312_2.0024.341/2 | Pomnik ku czci poległych w czasie II wojny światowej | | |
| 53. | Władysławów | | 060312_2.0018.203 | Cmentarz ewangelicki | | |
| 54. | Wólka Tarnowska | Nr 3 | nie istnieje | Chałupa | | |

## 3.9. Audyt krajobrazowy

Audyt krajobrazowy został wprowadzony do polskiego systemu planowania przestrzennego w 2015 roku ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r., poz. 774). Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako UPZP) w 2019 roku zostało wydane rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394; dalej Rozporządzenie), które zostało znowelizowane w 2022r. (Dz.U. z 2022r., poz. 2308; tekst jednolity został opublikowany w Dz.U. z 2024r. poz. 537).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym audyt krajobrazowy sporządzany jest dla obszaru całego województwa nie rzadziej niż raz na 20 lat. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie wśród nich krajobrazów priorytetowych, poprzedzone określeniem cech charakterystycznych wszystkich krajobrazów, a następnie oceną ich wartości.

W audycie krajobrazowym wskazuje się krajobrazy występujące na obszarze województwa i lokalizację krajobrazów priorytetowych oraz granice:

- parków kulturowych,
- parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
- obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach.

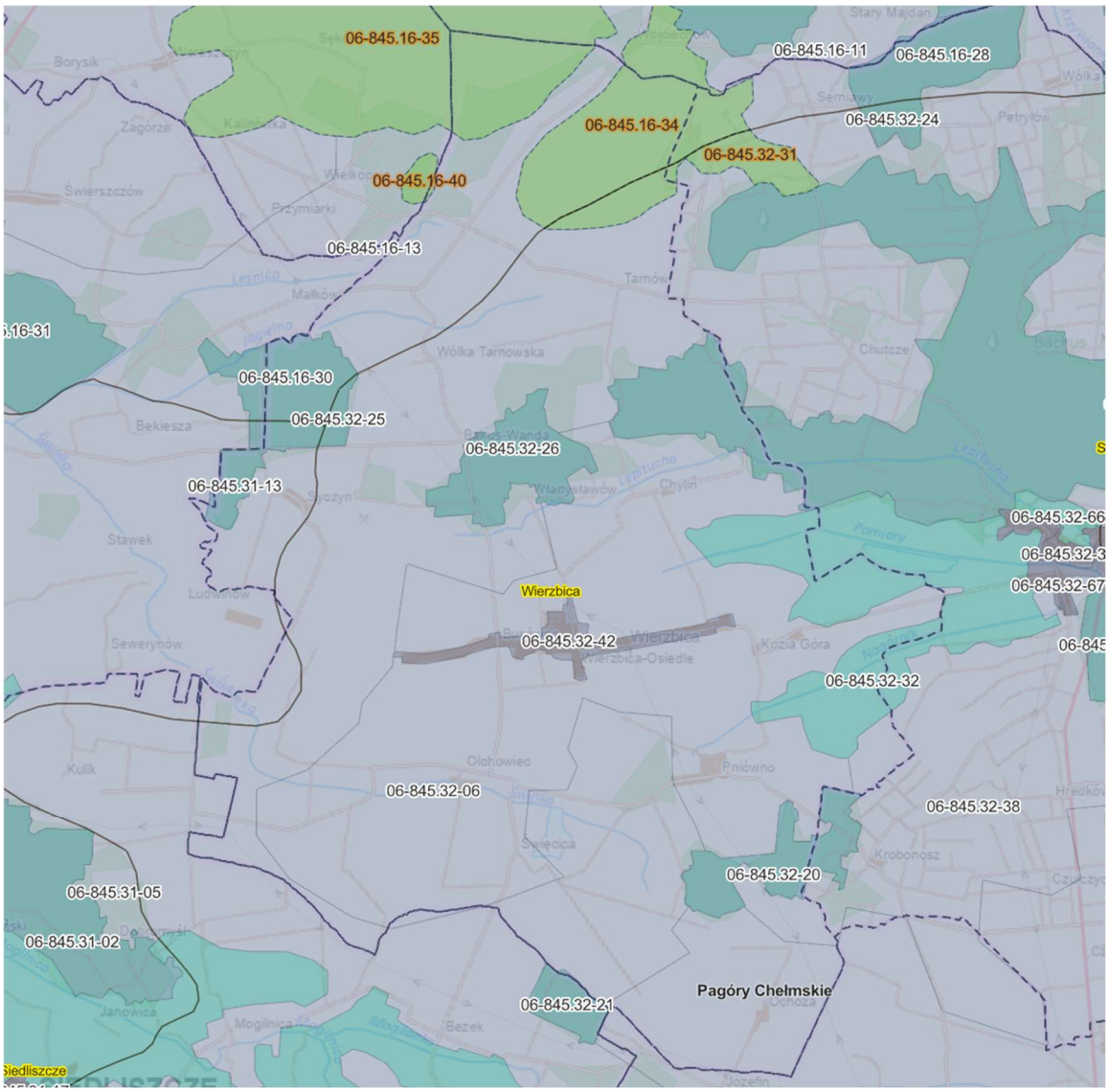
W ramach audytu krajobrazowego identyfikuje się zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w obrębie wymienionych powyżej obszarów lub obiektów oraz określa się rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

W rekomendacjach i wnioskach można wskazać obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody lub zabytków oraz obszary dotychczas objęte formami ochrony przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Zgodnie z UPZP wyniki audytu krajobrazowego uwzględniane są w dokumentach planistycznych na wszystkich poziomach. Na podstawie art. 39 ust. 3 UPZP, w planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się m. in. rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym. W opracowywanym na poziomie gminnym planie ogólnym, uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe (art. 13b pkt 5 UPZP). Projekt planu ogólnego podlega uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b tiret 3 UPZP).

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które również podlegają uzgodnieniu z zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym (art. 17 pkt 6 lit. b tiret 10 UPZP), określa się obowiązkowo granice krajobrazów priorytetowych (art. 15 ust. 1 pkt 7 UPZP).

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego (projekt) został opracowany i znajduje się w procesie opiniowania. Dane, w tym dane przestrzenne zostały udostępnione na stronie: https://experience.arcgis.com/experience/2a0e494ee3af4676b54215222bff2763/page/Informacje-podstawowe?org=umwl. W ramach opracowania wyznaczono na terenie gminy Wierzbica miedzy innymi granice krajobrazów priorytetowych.




**Załącznik nr 4**

**Zestawienie tabelaryczne krajobrazów priorytetowych**

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego

| ID krajobrazu | Kod krajobrazu | Typ krajobrazu | Podtyp krajobrazu | Powiaty | Gminy |
|---|---|---|---|---|---|
| 1571 | 06-845.16-34 | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne | 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk | chełmski, włodawski | Sawin, Wierzbica, Hańsk |
| 1572 | 06-845.16-35 | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne | 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk | chełmski, włodawski | Wierzbica, Hańsk, Urszulin |
| 1577 | 06-845.16-40 | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne | 2e. Z udziałem torfowisk wysokich | chełmski, włodawski | Wierzbica, Urszulin |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1721 | 06-845.32-31 | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne | 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk | chełmski | Sawin, Wierzbica |

*mapa zidentyfikowanych krajobrazów priorytetowych na terenie gminy Wierzbica na podstawie audytu*

Poniżej zestawiono tzw. karty zagrożeń krajobrazu:

**KARTA ZAGROŻEŃ KRAJOBRAZU**

| | |
|---|---|
| **ID krajobrazu** | 1568 |
| **Kod krajobrazu** | 06-845.16-31 |
| **Typ krajobrazu** | 3. Leśne |
| **Podtyp krajobrazu** | 3b. Z przewagą siedlisk lasowych |
| **Krajobraz priorytetowy** | NIE |
| **Udział % powierzchni chronionej w krajobrazie** | 99,05 |
| **Obszary chronione** | Rezerwat(y) przyrody: Jezioro Świerszczów, Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu |

| Lp. | Przedmiot zagrożenia (odbiorca presji) dziedzina lub dział | | Kod zagrożenia | Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia | Źródło zagrożeń | Zagrożenie wewnętrzne (w) lub zewnętrzne (z) | Skala zagrożenia (0-12 pkt) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A. | A.1. | A.1.1. | Eksploatacja węgla kamiennego na zawał, osiadanie gruntów | II.1.1: Górnictwo | wewnętrzne | 12: zagrożenia istniejące, duże, o narastającym natężeniu |
| 2 | A. | A.3. | A.3.5. | Zmniejszenie się różnorodności biologicznej | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 3 | C. | C.1. | C.1.3. | Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych | II.1.1: Górnictwo | wewnętrzne | 3: zagrożenia potencjalne, duże |
| 4 | A. | A.1. | A.1.3. | Eksploatacja torfu | VI.3: Nielegalne pozyskiwanie | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 5 | A. | A.2. | A.2.1. | Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej | III.4: Gospodarka leśna | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 6 | A. | A.2. | A.2.3. | Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne | III.4: Gospodarka leśna | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 7 | A. | A.2. | A.2.4. | Likwidacja drobnoskalowych siedlisk i ekosystemów nieleśnych | III.4: Gospodarka leśna | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 8 | A. | A.3. | A.3.1. | Zmniejszanie się ogólnego udziału naturalnych i półnaturalnych ekosystemów w krajobrazie | I.4: Procesy urbanizacyjne | zewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |
| 9 | A. | A.3. | A.3.4. | Zawężanie szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych | III.1: Rolnictwo | zewnętrzne | 4: zagrożenia istniejące, niewielkie, o słabnącym natężeniu |
| 10 | B. | B.2. | B.2.3. | Zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń) | I.1.1: Niski poziom i przypadkowość zabudowy terenu | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |
| 11 | C. | C.1. | C.1.1. | Chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu | I.5.1: Brak planowania krajobrazu | zewnętrzne | 2: zagrożenia potencjalne, umiarkowane |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | D. | D.3. | D.3.1. | Zanieczyszczenie terenu odpadami | VI.5: Wandalizm | zewnętrzne | 3: zagrożenia potencjalne, duże |
| 13 | D. | D.3. | D.3.3. | Zanieczyszczenie wód | III.1: Rolnictwo | zewnętrzne | 3: zagrożenia potencjalne, duże |

**KARTA ZAGROŻEŃ KRAJOBRAZU**

| | |
|---|---|
| **ID krajobrazu** | 1571 |
| **Kod krajobrazu** | 06-845.16-34 |
| **Typ krajobrazu** | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne |
| **Podtyp krajobrazu** | 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk |
| **Krajobraz priorytetowy** | TAK |
| **Udział % powierzchni chronionej w krajobrazie** | 100 |
| **Obszary chronione** | Poleski Park Narodowy, Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu, Transgraniczny Rezerwat Biosfery Polesie Zachodnie |

| **Lp.** | **Przedmiot zagrożenia (odbiorca presji) dziedzina lub dział** | | **Kod zagrożenia** | **Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia** | **Źródło zagrożeń** | **Zagrożenie wewnętrzne (w) lub zewnętrzne (z)** | **Skala zagrożenia (0-12 pkt)** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A. | A.1. | A.1.3. | Eksploatacja torfu | II.1.1: Górnictwo | wewnętrzne | 3: zagrożenia potencjalne, duże |
| 2 | A. | A.2. | A.2.1. | Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej | III.1.1: Intensyfikacja rolnictwa | wewnętrzne | 8: zagrożenia istniejące, umiarkowane, względnie stałe |
| 3 | A. | A.2. | A.2.2. | Fizyczna i chemiczna degradacja siedlisk lądowych | III.1: Rolnictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 4 | A. | A.2. | A.2.3. | Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 5 | A. | A.2. | A.2.4. | Likwidacja drobnoskalowych siedlisk i ekosystemów nieleśnych | III.1: Rolnictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 6 | A. | A.2. | A.2.5. | Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej | I.1: Budownictwo | wewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | A. | A.3. | A.3.1. | Zmniejszanie się ogólnego udziału naturalnych i półnaturalnych ekosystemów w krajobrazie | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 8 | A. | A.3. | A.3.5. | Zmniejszenie się różnorodności biologicznej | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 9 | B. | B.3. | B.3.1. | Zanikanie tradycyjnych upraw charakterystycznych dla określonych regionów | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 10 | B. | B.3. | B.3.2. | Zanikanie charakterystycznego przestrzennego układu pól, zadrzewień oraz miedz, w postaci szachownicy pól, | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, |
| | | | | układu łanowego, niwowego itp., stanowiącego wyróżnik regionu – tekstury i faktury krajobrazu | | | względnie stałe |
| 11 | C. | C.1. | C.1.3. | Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych | V.2: Presje ekonomiczne | zewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |
| 12 | C. | C.2. | C.2.3. | Zarastanie roślinnością drzewiastą i krzewiastą ostańców skalnych i ruin zamków oraz muraw kserotermicznych, zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych itp. | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |

**KARTA ZAGROŻEŃ KRAJOBRAZU**

| | |
|---|---|
| **ID krajobrazu** | 1572 |
| **Kod krajobrazu** | 06-845.16-35 |
| **Typ krajobrazu** | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne |
| **Podtyp krajobrazu** | 2b. Z dominacją szuwarów i turzycowisk |
| **Krajobraz priorytetowy** | TAK |
| **Udział % powierzchni chronionej w krajobrazie** | 98,81 |
| **Obszary chronione** | Poleski Park Narodowy, Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu, Transgraniczny Rezerwat Biosfery Polesie Zachodnie |

| Lp. | Przedmiot zagrożenia (odbiorca presji) dziedzina lub dział | | Kod zagrożenia | Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia | Źródło zagrożeń | Zagrożenie wewnętrzne (w) lub zewnętrzne (z) | Skala zagrożenia (0-12 pkt) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A. | A.1. | A.1.3. | Eksploatacja torfu | VI.3: Nielegalne pozyskiwanie | wewnętrzne | 4: zagrożenia istniejące, niewielkie, o słabnącym natężeniu |
| 2 | A. | A.2. | A.2.1. | Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej | III.1.1: Intensyfikacja rolnictwa | wewnętrzne | 8: zagrożenia istniejące, umiarkowane, względnie stałe |
| 3 | A. | A.2. | A.2.2. | Fizyczna i chemiczna degradacja siedlisk lądowych | III.1: Rolnictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 4 | A. | A.2. | A.2.3. | Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 5 | A. | A.2. | A.2.4. | Likwidacja drobnoskalowych siedlisk i ekosystemów nieleśnych | III.1: Rolnictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 6 | A. | A.2. | A.2.5. | Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej | I.1: Budownictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 7 | A. | A.3. | A.3.1. | Zmniejszanie się ogólnego udziału naturalnych i półnaturalnych ekosystemów w krajobrazie | I.1: Budownictwo | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 8 | A. | A.3. | A.3.5. | Zmniejszenie się różnorodności biologicznej | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 9 | B. | B.2. | B.2.1. | Brak należytej ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych | V.1: Niedostateczne środki finansowe | wewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | B. | B.2. | B.2.3. | Zanik cech architektury regionalnej; unifikacja materiałów i form architektury wiejskiej i miejskiej oraz jej bezpośredniego kontekstu krajobrazowego (ogrodzenia, podjazdy, zieleń) | VI.6: Mieszanie się wzorców lokalnych i procesów globalnych na danym obszarze | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 11 | B. | B.3. | B.3.1. | Zanikanie tradycyjnych upraw charakterystycznych dla określonych regionów | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 12 | B. | B.3. | B.3.2. | Zanikanie charakterystycznego przestrzennego układu pól, zadrzewień oraz miedz, w postaci szachownicy pól, układu łanowego, niwowego itp., stanowiącego wyróżnik regionu – tekstury i faktury krajobrazu | III.1.2: Zaniechanie rolnictwa | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 13 | C. | C.1. | C.1.1. | Chaos przestrzenny i stylistyczny form zagospodarowania terenu | I.1.2: Niezgodność budownictwa ze stylem architektonicznym regionu i typu krajobrazu | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |
| 14 | C. | C.1. | C.1.2. | Niszczenie cennych wartości historycznych, fizjonomicznych, przyrodniczych i architektonicznych przypadkową i nieestetyczną zabudową i infrastrukturą | I.4: Procesy urbanizacyjne | wewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |
| 15 | C. | C.1. | C.1.3. | Lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych | V.2: Presje ekonomiczne | zewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 16 | C. | C.3. | C.3.1. | Zagrożenie tożsamości krajobrazu wskutek mieszania się wzorców lokalnych i procesów globalnych w danym obszarze | VI.6: Mieszanie się wzorców lokalnych i procesów globalnych w danym obszarze | wewnętrzne | 6: zagrożenia istniejące, niewielkie, o narastającym natężeniu |

**KARTA ZAGROŻEŃ KRAJOBRAZU**

| | |
|---|---|
| **ID krajobrazu** | 1577 |
| **Kod krajobrazu** | 06-845.16-40 |
| **Typ krajobrazu** | 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne |
| **Podtyp krajobrazu** | 2e. Z udziałem torfowisk wysokich |
| **Krajobraz priorytetowy** | TAK |
| **Udział % powierzchni chronionej w krajobrazie** | 100 |
| **Obszary chronione** | Poleski Park Narodowy, Chełmski Obszar Chronionego Krajobrazu, Transgraniczny Rezerwat Biosfery Polesie Zachodnie |

| Lp. | Przedmiot zagrożenia (odbiorca presji) dziedzina lub dział | | Kod zagrożenia | Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia | Źródło zagrożeń | Zagrożenie wewnętrzne (w) lub zewnętrzne (z) | Skala zagrożenia (0-12 pkt) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | A. | A.2. | A.2.1. | Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej | III.1.1: Intensyfikacja rolnictwa | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 2 | A. | A.3. | A.3.1. | Zmniejszanie się ogólnego udziału naturalnych i półnaturalnych ekosystemów w krajobrazie | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 3 | A. | A.3. | A.3.5. | Zmniejszenie się różnorodności biologicznej | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 5: zagrożenia istniejące, niewielkie, względnie stałe |
| 4 | C. | C.2. | C.2.3. | Zarastanie roślinnością drzewiastą i krzewiastą ostańców skalnych i ruin zamków oraz muraw kserotermicznych, zamykanie komponowanych historycznych widoków, panoram i wnętrz krajobrazowych itp. | IV.1: Naturalne procesy przyrodnicze | wewnętrzne | 1: zagrożenia potencjalne, niewielkie |

Dla typów krajobrazów zidentyfikowanych w granicach gminy Wierzbica, na podstawie audytu krajobrazowego sformułowano rekomendacje i wnioski dotyczące ich kształtowania oraz ochrony, a także określono zagrożenia mogące wpływać na możliwość zachowania wartości krajobrazów priorytetowych. Zagrożenia opisane w kartach krajobrazów zawartych w audycie krajobrazowym województwa lubelskiego na terenie gminy Wierzbica mają na ogół niewielką skalę i charakteryzują się względną stałością.

## 3.10. Obszary predysponowane do występowania ruchów masowych

Potencjalne zagrożenie morfodynamiczne na obszarze gminy występuje na spadkach powyżej 10o. Wysokości względne duże i nachylenia zboczy dolin stwarzają zagrożenie zwłaszcza przy występowaniu warstw naprzemiennie utworów piaszczystych i gliniastych. Zwiększać zagrożenie może lokalizowanie obiektów na stromych zboczach o wysokich spadkach, brak roślinności na stokach i występowanie sztucznych podcięć zboczy – skarp.

Na podstawie analiz przestrzennych dostępnych w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Wierzbica (wizualizacja poprzez e-mapa.net) oraz powszechnie udostępnianych danych Państwowego Instytutu Geologicznego — PIB (System Osłony Przeciwosuwiskowej, SOPO) nie odnotowano żadnych osuwisk ani obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie gminy Wierzbica.

## 3.11. Zasoby użytkowe środowiska

Złoża kopalin, obszary i tereny górnicze

Na terenie gminy Wierzbica występują pospolite kopaliny, takie jak piaski, żwiry oraz torfy. Torfowiska, szczególnie w północnej części gminy, charakteryzują się znaczną powierzchnią i miąższością, jednak torfy te mają ograniczoną wartość gospodarczą – mogą być wykorzystywane głównie jako nawóz lub materiał ściółkowy. Na pozostałym obszarze gminy możliwe jest lokalne wydobycie kruszyw budowlanych, zwłaszcza w miejscach występowania osadów piaszczystych i gliniastych. Eksploatacja prowadzona jest na podstawie stosownych koncesji, a dla aktywnych złóż wyznaczono odpowiednie obszary i tereny górnicze.

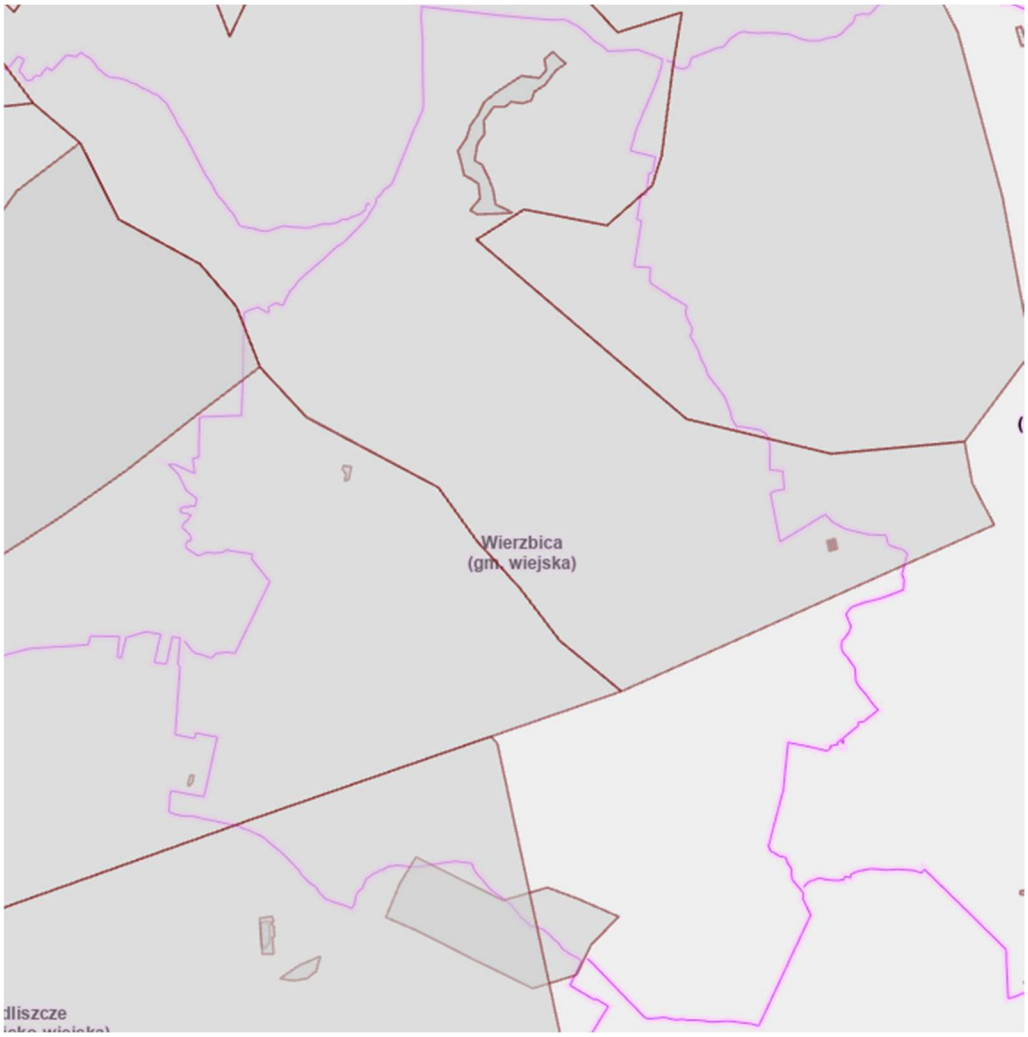
Poniżej zamieszczono wykaz udokumentowanych złóż według listy złóż kopalin (Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, lipiec 2025r.).

Skróty literowe stanu zagospodarowania zasobów w wykazach złóż oznaczają:
*P- złoże o zasobach rozpoznanych wstępnie*
*R- złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo*
*Z- złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane*
*T- złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo*
*K- zmiana rodzaju kopaliny w złożu*
*E – złoże eksploatowane*
*KN – kruszywo naturalne*
*PG - złoże kopalin objęte obszarem i terenem górniczym*

| Kod | Id | Nazwa złoża | Opis położenia | Użytkownicy aktywni |
|---|---|---|---|---|
| WC | 1829 | Bezek | Bezek, Ochoża, Biedaków | |
| WK | 401 | Chełm II | | |
| KN | 4496 | Karczunek | Karczunek | |
| TO | 8310 | Kozia Góra | Kozia Góra dz. ewid 319/1. | |
| WK | 402 | Lubelskie Zagłębie Węglowe - obszar K-6 i K-7 | Abramówka,Bekiesza, Biesiadki, Cyców, Małków, Stręczyn Nowy, Świerszczów | Lubelski Węgiel "Bogdanka" S.A. |
| WK | 17592 | Lublin | | |
| WK | 403 | Lublin K-8 | Bachus-Wanda,Bekiesza,Baza | |
| WK | 5101 | Sawin | Sawin,Aleksandrówka,Bachus | |
| WK | 20121 | Sawin 1 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| KN | 15294 | Syczyn | Syczyn, dz. 336, 337 | |
| KN | 19057 | Syczyn 1 | Syczyn, dz. 336, 337, 338, 339 | FHU ASTREX Andrzej Struszewski |
| KN | 16782 | Syczyn 2 | Syczyn, dz. ewid. 328/10. | |

*https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/rog-wyszukiwanie?clear=200,201*



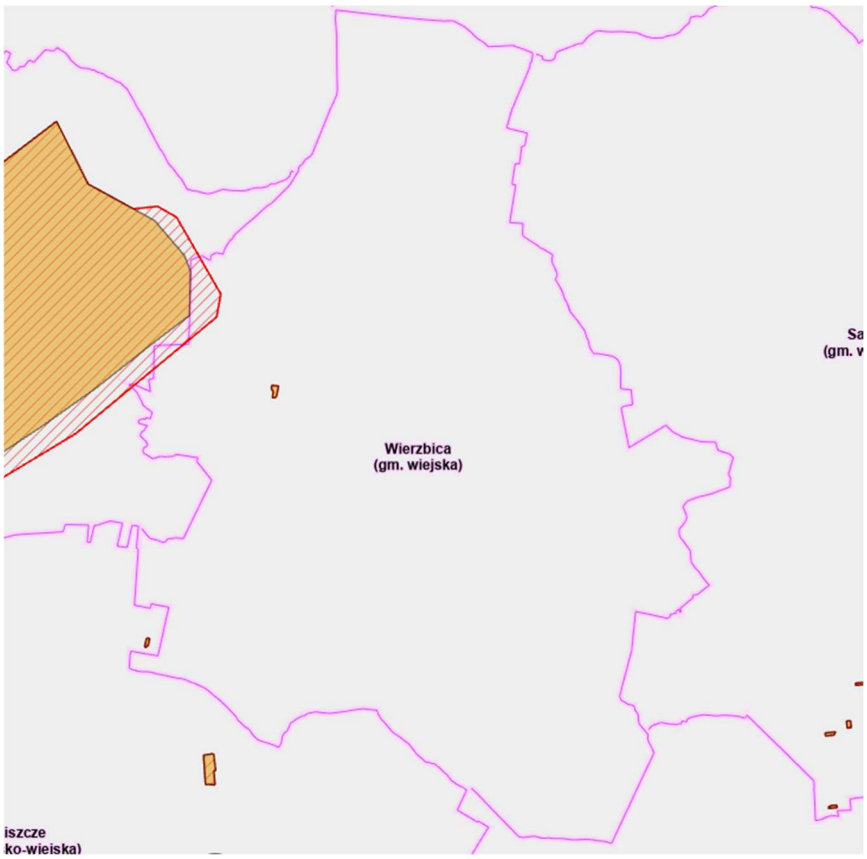

*udokumentowane złoża na terenie Gminy Wierzbica*

Lista obszarów górniczych na terenie Gminy Wierzbica według Rejestru Obszarów Górniczych (Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, lipiec 2025r.).

| Nazwa obszaru górniczego | Nr w rejestrze | Status | Data wyznaczenia | Położenie | Złoża | Teren górniczy |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Syczyn | 10-3/7/635 | zniesiony [2018-05-18] | 2011-08-12 | Syczyn, dz. 336, 337 | Syczyn KN 15294 | Syczyn [ 10-3/7/635] |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Syczyn 2 | 10-3/8/743 | zniesiony [2016-09-15] | 2014-03-14 | Syczyn, dz. 328/10 | Syczyn 2 KN 16782 | Syczyn 2 [ 10-3/8/743] |
| Syczyn 1 | 10-3/11/1048 | zniesiony [2022-08-29] | 2020-11-12 | Syczyn, dz. nr 336, 337, 338 | Syczyn 1 KN 19057 | Syczyn 1 [ 10-3/11/1048] |
| Cyców | 1/1/163 | aktualny | 2019-12-20 | Cyców | Lubelskie Zagłębie Węglowe - obszar K-6 i K-7 WK 402 | Cyców [ 1/1/163] |
| Kozia Góra A,B,C,D | 10-3/1/41/a,b,c,d | zniesiony [2004-11-17] | 2000-05-15 | Kozia Góra | Kozia Góra TO 8310 | Kozia Góra A,B,C,D [ 10-3/1/41/a,b,c,d] |
| Syczyn 1a | 10-3/11/1114 | aktualny | 2022-08-29 | Syczyn, dz. 336, 337, 338, 339 | Syczyn 1 KN 19057 | Syczyn 1a [ 10-3/11/1114] |

*Źródło: https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/rog-wyszukiwanie?clear=200,201*




*Obszary górnicze w gminie Wierzbica*
*Źródło: https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/mapa*

Zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze art. 6.1. ***obszarem górniczym*** *– jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji;* ***terenem górniczym*** *– jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.*

*Art. 104.1. Obszary i tereny górnicze uwzględnia się:*

*1) określając ustalenia planu ogólnego gminy;*

*2) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.*

*4. Plan, o którym mowa w ust. 2, niezależnie od wymagań określonych odrębnymi przepisami, powinien zapewniać integrację wszelkich działań podejmowanych w granicach terenu górniczego w celu:*

*1) wykonania działalności określonej w koncesji;*

*2) zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego;*

*3) ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych.*

*5. Plan, o którym mowa w ust. 2, może w szczególności określić:*

*1) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się filar ochronny, w granicach którego ruch zakładu górniczego może być zabroniony bądź może być dozwolony tylko w sposób zapewniający należytą ochronę tych obiektów lub obszarów;*

*2) obszary wyłączone z zabudowy bądź takie, w granicach których zabudowa jest dozwolona tylko po spełnieniu odpowiednich wymagań; koszt spełnienia tych wymagań ponosi przedsiębiorca.*

Eksploatacja odkrywkowa złóż powinna się odbywać zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

## 3.12. Inne ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych

Tereny zamknięte

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do terenów zamkniętych wyznaczanych przez ministra właściwego do spraw obrony narodowej, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się jedynie granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych mogą obowiązywać ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym zakaz zabudowy. Jednakże, na mocy art. 3 ust. 3 ww. ustawy, przepis ten nie znajduje zastosowania do terenów zamkniętych wyznaczanych przez ministra właściwego do spraw transportu. W związku z tym, dla terenów zamkniętych o charakterze kolejowym należy w planie ogólnym formułować ustalenia planistyczne analogiczne do pozostałych terenów objętych planem.

Na terenie gminy Wierzbica nie znajdują się tereny zamkniętych w rozumieniu obowiązującego prawa, tj. ani tereny zamknięte resortu obrony narodowej, ani tereny kolejowe.

Linie elektroenergetyczne

Dystrybucją energii elektrycznej dla odbiorców indywidualnych i instytucjonalnych na terenie gminy Wierzbica zajmuje się PGE Dystrybucja S.A. oddział Zamość. Jednostka ta funkcjonuje na obszarze 15 283 km2 obejmując swym zasięgiem wschodnią część województwa lubelskiego oraz północno-wschodnią część województwa podkarpackiego (łącznie 434 tys. odbiorców). Gmina Wierzbica znajduje się w granicach Rejonu Energetycznego Chełm obsługującego ponad 105 tys. odbiorców, dostarczając 160 tys. MWh energii elektrycznej. Rejon ten zajmuje się obsługą: 3462,9 km linii SN, 34395,9 km linii nN oraz 2 287 stacji transformatorowych. Obszar terytorialny gminy Wierzbica zasilany jest ze stacji 110/15kV Macoszyn, 110/15kV Chełm Południe, 110/30/15kV Rejowiec oraz 30/15kV Cyców za pośrednictwem linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia. Poniżej przedstawiony jest wykaz GPZ i linii 15 kV zasilających gminę Wierzbica: -GPZ 110/15 kV Macoszyn, Linia 15 kV Macoszyn – Aleksandrówka; -GPZ 110/15 kV Macoszyn, Linia 15 kV Macoszyn – Sawin; -GPZ 110/15 kV Chełm Południe, Linia 15 kV Chełm Południe – Chełm 4; -GPZ 110/15 kV Rejowiec, Linia 15 kV Rejowiec – Bezek; -GPZ 110/15 kV Rejowiec, Linia 15 kV Rejowiec – Cyców; -GPZ 30/15 kV Cyców, Linia 15 kV Cyców – Wierzbica. Łącznie na potrzeby transformacji omawianego obszaru funkcjonuje 60 słupowych stacji transformatorowych i 5 stacji wnętrzowych sN/nN o łącznej mocy 5760 kVA. W zakresie energetyki zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci elektroenergetycznych wszystkich napięć w zależności od potrzeb. Przez teren gminy przebieg dwutorowa linia 400 kV Chełm – Lublin Systemowa4 oraz linia 110 kV do obsługi kopalni węgla kamiennego w gminie Siedliszcze.

Zasady ochrony środowiska przed polami elektromagnetycznymi określa ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska. Ochrona środowiska przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego jego stanu poprzez utrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach oraz, gdy poziomy te nie są dotrzymane – na zmniejszaniu poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych. Obowiązek badania poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku wynika z zapisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Wierzbica nie występują uzdrowiska.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Wierzbica nie utworzono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135. ustawy Prawo ochrony środowiska.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Proces rozwoju gminy wynika ze zmian uwarunkowań gospodarczych, ekonomicznych i społecznych. Potrzeby rozwojowe oraz potencjał inwestycyjny są głównym czynnikiem przekształceń terenów, które utraciły zasadność kontynuowania dotychczasowych funkcji i mogą zostać przeznaczone na nowe funkcje, dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Dotyczy to w szczególności obszarów

poprzemysłowych, gdzie postępuje dekapitalizacja zabudowy, ale które jednocześnie charakteryzują się korzystną lokalizacją, dobrą obsługą komunikacyjną i dostępem do infrastruktury technicznej. Te cechy stanowią podstawę do ich ponownego zagospodarowania.

Plan ogólny gminy obejmuje katalog stref planistycznych, które uwzględniają potencjał inwestycyjny takich terenów, przy jednoczesnym dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i charakteru zabudowy sąsiedniej. Przyjęta polityka przestrzenna kładzie nacisk na ład przestrzenny, ochronę walorów przyrodniczych, racjonalne gospodarowanie przestrzenią i względy ekonomiczne. Realizacja tych celów odbywa się m.in. poprzez lokalizowanie nowej zabudowy w obszarach o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a poza nimi – w pierwszej kolejności na terenach najlepiej przygotowanych do zabudowy, tj. o najlepszym dostępie do sieci komunikacyjnej i najwyższym stopniu wyposażenia w infrastrukturę wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą oraz telekomunikacyjną, adekwatną dla nowych inwestycji.

Za obszary wymagające rehabilitacji uznaje się osiedla i zespoły mieszkaniowe niespełniające współczesnych standardów funkcjonalnych i przestrzennych. Plan ogólny uwzględnia potrzebę poprawy ich zagospodarowania, w zakresie właściwym dla tego dokumentu. Szczegółowy zakres niezbędnych inwestycji, mających na celu podniesienie jakości życia mieszkańców, zostanie określony na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach administracyjnych.

Pojęcie, zakres i przebieg rekultywacji określa ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Rekultywacja może obejmować grunty w rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczone na cele rolnicze, grunty leśne, grunty przeznaczone do zalesienia, jak również inne kategorie gruntów. Prowadzona jest na podstawie decyzji właściwego organu – starosty, a w przypadku miast na prawach powiatu przez prezydenta. Do momentu sporządzenia planu ogólnego decyzje takie dla analizowanych terenów nie zostały wydane.

Zgodnie z art. 22a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, do rekultywacji gruntów zanieczyszczonych substancjami chemicznymi, organizmami lub mikroorganizmami stosuje się przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz.U. z 2020 r., poz. 2187). Określają one zasady prowadzenia remediacji.

Na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska remediacja obejmuje grunty, na których stwierdzono historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi, wyodrębnione w wyniku badań terenów potencjalnych zanieczyszczeń. Natomiast zgodnie z ustawą o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie, remediacja dotyczy gruntów, na których powstała szkoda w środowisku w zakresie powierzchni ziemi. W obu przypadkach działania naprawcze prowadzone są w oparciu o plan remediacji, uzgadniany w drodze decyzji przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Obecność terenów wymagających rekultywacji lub remediacji nie wyklucza ich przyszłego przeznaczenia inwestycyjnego, pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnych działań naprawczych.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W Wierzbicy proces rewitalizacji prowadzony jest na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2024 r. poz. 278). Zgodnie z jej zapisami, obszar zdegradowany definiuje się jako część gminy znajdującą się w stanie kryzysowym, wynikającym w szczególności z koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz współwystępowania co najmniej jednego z negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

Planowane działania obejmują zarówno inwestycje infrastrukturalne, jak i społeczne, kulturalne oraz integracyjne, co przekłada się na aktywizację lokalnej społeczności oraz poprawę jakości przestrzeni publicznych.

Gmina, z zapisami „Programu Rewitalizacji dla Gminy Wierzbica na lata 2017–2023", aktywnie uczestniczy w działaniach rewitalizacyjnych, koncentrując się na obszarach o największym nasileniu problemów społecznych i infrastrukturalnych – m.in. we wsiach Wierzbica-Osiedle i Ochoża. Obszary te cechują się występowaniem różnorodnych zjawisk kryzysowych, w szczególności o charakterze społecznym, takich jak patologie, wykluczenie społeczne czy brak poczucia bezpieczeństwa.

Plan ogólny gminy, poprzez ustalony katalog stref planistycznych, uwzględnia potrzebę poprawy zagospodarowania wskazanych terenów. Zakres koniecznych inwestycji, ukierunkowanych na podniesienie warunków życia mieszkańców, zostanie określony w ramach szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w drodze decyzji administracyjnych.

Obszary pasa nadbrzeżnego

Pas nadbrzeżny przebiega wzdłuż wybrzeża morskiego i obejmuje obszar lądowy przyległy do linii brzegu. Zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409), w skład pasa nadbrzeżnego wchodzą:

- pas techniczny – stanowiący strefę bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- pas ochronny – obejmujący obszar, na którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego. Na terenie gminy Wierzbica nie występuje wybrzeże morskie ani obszary lądowe przyległe do linii brzegu morskiego.

# 4 PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Uchwałą NR XI/162/2015 8 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO z dnia 30.10.2015 r. przyjęto Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. PZPW został ukształtowany przez ustawodawcę jako poziom odniesienia dla planowania przestrzennego gmin, łączący politykę przestrzenną państwa i województwa. Oznacza to, że w PZPW poza polityką przestrzenną województwa, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, powinny znaleźć się także ustalenia polityki przestrzennej państwa.

*Z analizy planu wynika, jednym z celów **polityki przestrzennego zagospodarowania kraju** w horyzoncie roku 2030 są następujące w odniesieniu do województwa lubelskiego (str.10):*

- *rozwijanie powiązań funkcjonalnych, zwłaszcza pomiędzy regionami Polski Wschodniej,*
- *koncentrację urbanizacji w miastach subregionalnych: Biała Podlaska, Chełm, Puławy, Zamość oraz wskazanych do wzmacniania funkcji subregionalnych,*
- *zwiększanie produktywności działalności rolniczej i leśnictwa wspierającej rozwój wielofunkcyjności obszarów wiejskich,*

- *wspomaganie rozprzestrzeniania procesów rozwojowych na obszary otaczające główne ośrodki miejskie,*
- *restrukturyzację i rozwój nowych funkcji na obszarach peryferyjnych, tj. o niskim poziomie rozwoju i słabej dostępności do usług, a także restrukturyzację i rewitalizację obszarów zdegradowanych,*
- *wzmacnianie funkcji transgranicznych ośrodków subregionalnych (Biała Podlaska, Chełm, Zamość) i funkcji przygranicznych ośrodków lokalnych, rozwijanie współpracy pomiędzy miastami bliźniaczymi (Brześć – Terespol) oraz modernizację istniejących i budowę nowych przejść granicznych.*

*Jako kluczowe zadania w zakresie wzmacniania powiązań transgranicznych, rekomendowane w Strategii Współpracy Transgranicznej Województwa Lubelskiego, Obwodu Wołyńskiego, Obwodu Lwowskiego i Obwodu Brzeskiego na lata 2014-2020 wskazuje się budowę mostu na rzece granicznej Bug na przejściu granicznym Terespol – Brześć (str. 58).*

*Uwzględniając istniejące i planowane elementy infrastruktury transportowej, przeładunkowej i magazynowej PZPWL określa sieć ośrodków logistycznych w województwie, wskazanych do rozwoju infrastruktury logistycznej, obejmującą:*

- *międzynarodowe węzły intermodalne stanowiące platformy multimodalne sieci TEN-T: Małaszewicze/Terespol (oparte o sieć terminali Centrum Logistycznego Małaszewicze), Dorohusk/Okopy, Lublin/Świdnik,*
- *regionalne węzły logistyczne: Szczebrzeszyn, Zamość/Zawada, Hrubieszów, Chełm, Puławy, Łuków, Międzyrzec Podlaski, Lubartów, Biłgoraj, Rejowiec/Zawadówka, Lubycza Królewska/Hrebenne, Dęblin, Włodawa, Nałęczów/Drzewce. (str. 111)*

W fragmentach dotyczących bezpośrednio gminy Wierzbica plan wskazuje kierunki:

*Za podstawowe strefy rozwoju gospodarczego wskazuje się:*

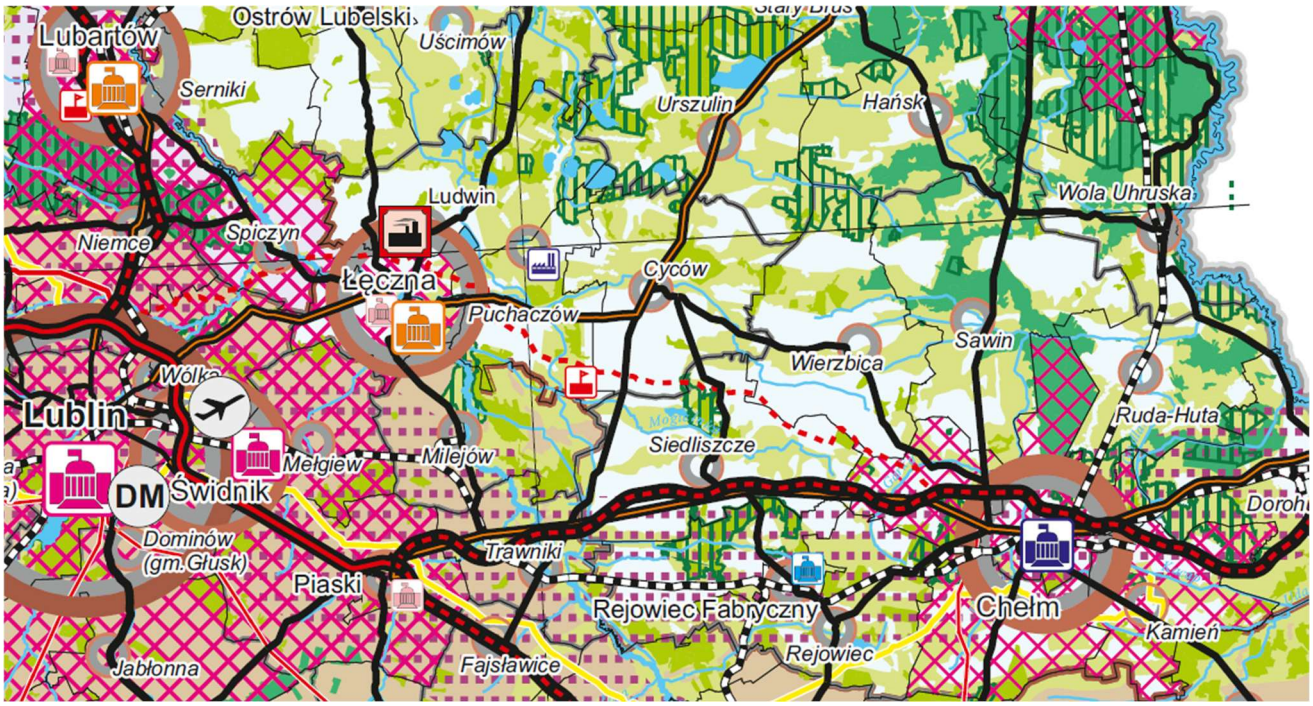
*tereny rozwoju zagłębia węglowego, w tym miasta: Chełm, Rejowiec Fabryczny, Łęczna i Ostrów Lubelski oraz gminy wiejskie: Łęczna, Puchaczów, Cyców, Siedliszcze, Rejowiec Fabryczny, Rejowiec, Sawin, Wierzbica, Ostrów Lubelski, Ludwin, Uścimów, Sosnowica, Urszulin i Chełm (str. 84).*

*W ramach wykorzystania turystycznego walorów kulturowych regionu wskazuje się rozwój infrastruktury turystycznej w ośrodkach położonych na kierunkach szlaków kulturowych (...) o zasięgu regionalnym: Szlak Cerkiewny (Bełżec, Hrebenne, Siedliska, Kornie, Machów Stary, Wierzbica, Korczmin, Budynin, Myców, Chłopiatyn, Dłużników, Liski Wareskie, Sulimów, Dołhobyczów, Mircze, Modryń, Hrubieszów, Strzyżów, Dubienka, Uhrusk, Włodawa, Sławatycze, Jabłeczna, Kodeń, Kostomłoty), (str. 95).*

*Uwzględniając istniejące i projektowane elementy infrastruktury drogowej ustala się docelowy układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych na obszarze województwa lubelskiego (...) w układzie regionalnym drogi wojewódzkie: nr 841 Cyców – Wierzbica – Staw, (str. 105).*

*W ramach przeciwdziałania skutkom suszy w zakresie przebudowy systemu melioracji szczegółowych w kierunku zwiększenia funkcji nawadniających, jako priorytetowe uznaje się realizację systemów nawodnień:*

*(...) w obszarze Kanału Wieprz – Krzna w gminach: Dębowa Kłoda, Podedwórze, Jabłoń, Milanów, Hanna, Komarówka Podlaska, Drelów, Łomazy, Rossosz, Wisznice, Sosnówka, Podedwórze, Parczew, Wohyń, Kąkolewnica, Radzyń Podlaski, Ostrów Lubelski, Wierzbica, Cyców, Siedliszcze, fragment gminy: Biała Podlaska, Włodawa, Wyryki, Serniki, Urszuli, Sawin, (str. 133).*



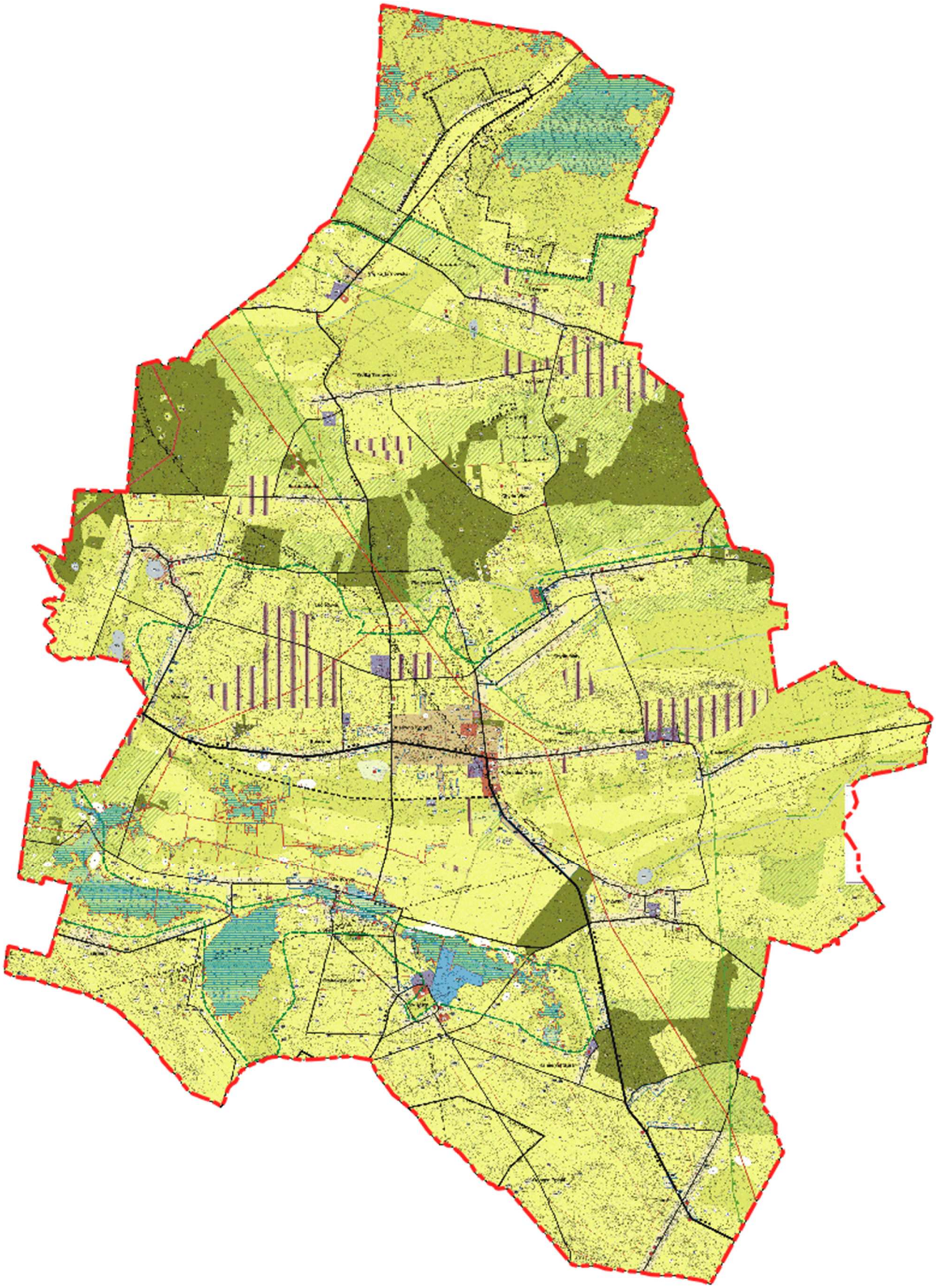

*fragment planu – kierunki rozwoju*

# 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Należy założyć, że obowiązujące obecnie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica przyjęte uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy w Wierzbicy z dnia 30 grudnia 2002 roku, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr XXXVI-198/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2018 r., Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r. jest aktualne oraz, że generalnie wyznaczone kierunki rozwoju gminy powinny być odzwierciedlone w sporządzanym planie ogólnym.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wierzbica zidentyfikowano szereg problemów rozwojowych. Przede wszystkim zwrócono uwagę na rozproszony, pasmowo-liniowy układ zabudowy wzdłuż dróg, który – przy braku spójnej struktury osadniczej – utrudnia efektywne wykorzystanie infrastruktury i generuje wysokie koszty jej utrzymania. Istotnym problemem pozostaje również niewystarczająca jakość i gęstość infrastruktury technicznej, społecznej oraz cyfrowej, której modernizacja i rozbudowa zostały wskazane jako priorytetowe. Studium identyfikuje również obecność terenów zdegradowanych, takich jak wyrobiska, obszary poprodukcyjne czy zdewastowane siedliska leśne,

które wymagają rekultywacji lub rehabilitacji. Wysoka wrażliwość środowiskowa gminy, wynikająca m.in. z obecności Poleskiego Parku Narodowego, obszarów Natura 2000 i Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, nakłada istotne ograniczenia na nowe inwestycje. Dodatkowo, ograniczona przepustowość układu drogowego oraz brak obwodnicy Wierzbicy Osiedle powodują uciążliwości komunikacyjne i nasilony hałas.
W odpowiedzi na powyższe wyzwania Studium formułuje kierunki działań, które mają przyczynić się do zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Zakłada się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez ochronę terenów otwartych oraz koncentrację zabudowy w istniejących wsiach, przy jednoczesnej integracji jednostek osadniczych w układzie funkcjonalno-przestrzennym. Istotnym celem jest wzmocnienie roli Wierzbicy-Osiedle jako wielofunkcyjnego ośrodka usługowego, mieszkaniowego i turystycznego o znaczeniu gminnym. Planuje się również rozwój Wólki Tarnowskiej jako bramy turystyki kwalifikowanej do Poleskiego Parku Narodowego oraz rozbudowę sieci szlaków pieszo-rowerowych. Studium zakłada aktywizację gospodarczą opartą na wydobyciu węgla kamiennego oraz tworzeniu terenów aktywności gospodarczej, przy jednoczesnym uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska. W obszarze energetyki promowany jest rozwój odnawialnych źródeł energii, w szczególności farm fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, lokalizowanych w wyznaczonych strefach. W zakresie infrastruktury transportowej przewidziano modernizację i rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym budowę obwodnicy Wierzbicy Osiedle oraz rozwój dróg rowerowych. Ponadto zaplanowano objęcie ochroną planistyczną i prawną wszystkich obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo oraz rehabilitację terenów zdegradowanych.
Wytyczne dla nowej zabudowy zawarte w Studium jednoznacznie wskazują na preferencję dla formy zwartej – nowa zabudowa powinna przede wszystkim uzupełniać tereny o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a rozlewanie się zabudowy na grunty rolne i łąkowe jest ograniczane. Dopuszcza się funkcje towarzyszące, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja, usługi lokalne oraz instalacje OZE do 100 kW, natomiast elektrownie wiatrowe zostały wykluczone. W strefie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) dopuszcza się budynki o wysokości do 10 m, z minimalną powierzchnią działki 800 m² w zabudowie wolnostojącej i 500 m² w zabudowie bliźniaczej, przy zachowaniu co najmniej 40% powierzchni biologicznie czynnej i zaleceniu nawiązywania do lokalnych form architektonicznych. Studium wprowadza zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii, spalarni zwłok, instalacji pirolizy opon oraz ferm futerkowych, a także zakazuje zabudowy w strefach technicznych linii 400 kV i 110 kV oraz w strefach sanitarnych cmentarzy. Szczególną wagę przywiązuje się do ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, w tym do zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych między Poleskim Parkiem Narodowym a Chełmskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Każda nowa inwestycja musi uwzględniać wymagania ochronne wynikające z obecności obszarów Natura 2000 oraz otuliny parku. Istotnym wymogiem jest również zapewnienie odpowiednich norm sanitarnych, w tym lokalizowanie zabudowy poza strefami oddziaływania hałasu, promieniowania elektromagnetycznego, linii energetycznych oraz potencjalnych szkód górniczych. Studium wskazuje zapotrzebowanie na około 254 000 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej, przewidując jednocześnie odpowiednie rezerwy terenowe w obowiązujących planach miejscowych, które mają zaspokoić popyt związany z planowanym rozwojem górnictwa.
Podsumowując, Studium gminy Wierzbica akcentuje potrzebę zrównoważonego zagospodarowania przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu, koncentracji zabudowy oraz rewitalizacji terenów zdegradowanych, formułując jednocześnie jasne zasady lokalizacji i funkcjonowania nowej zabudowy oraz infrastruktury.



*rysunek Studium*

# 6 MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Cały obszar gminy Wierzbica objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, do których należą: mpzp Gminy Wierzbica z 2004 roku, mpzp Ośrodka Gminy Wierzbica z 2004 roku oraz mpzp Gminy Wierzbica dla obszaru jednostki strukturalnej „A" z 2006 roku. Przeprowadzona analiza tych dokumentów wykazała, że większość z nich – w szczególności mpzp Gminy Wierzbica – ma charakter bardzo ogólny. Plany te sporządzono na mapach w skali 1:10 000, konstrukcja zapisów tekstowych oraz rysunki, które powinny być ich graficznym odzwierciedleniem, bywają niespójne.

*zestawienie rysunków obowiązujących planów miejscowych*

# 7 STRATEGIA ROZWOJU GMINY WIERZBICA

Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Wierzbica na lata 2015-2020 to najbardziej aktualny i kluczowy dokument planowania strategicznego, określający kierunki rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy. Przyjęta wizja zakłada, że Gmina Wierzbica jest *„atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, oferującym usługi publiczne na wysokim poziomie, z rozwijającym się lokalnym rynkiem pracy i wygodnym połączeniem komunikacyjnym z najważniejszymi ośrodkami regionu i kraju*."

Strategia oparta jest na szczegółowej diagnozie oraz analizie SWOT

| Mocne strony: | Słabe strony: |
|---|---|
| • **Korzystne położenie w pobliżu szlaków komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym i krajowym: drogowych (S12-E373 zachodnia Granica Państwa-Kalisz-Piotrków Trybunalski węzeł z autostradą A1-Radom-Lublin-Chełm-Dorohusk-Kowel-Kijów oraz DK 82 Lublin-Włodawa połączonych ze sobą drogą wojewódzką nr 841 biegnącą przez teren Gminy Wierzbica) oraz kolejowym (nr 7 Warszawa-Lublin-Chełm-Dorohusk-Kijów ). Droga nr 12 i linia kolejowa nr 7 wchodzą w skład transeuropejskich korytarzy transportowych należących do sieci TEN-T**<br>• **Położenie w pobliżu miasta Lublin oraz w obszarze funkcjonalnym miast Chełm i Łęczna oraz w strefie przygranicznej z Ukrainą oraz Białorusią**<br>• **Bogate zasoby naturalne (węgiel kamienny, gaz łupkowy, wapienie, torf)**<br>• **Cenne przyrodniczo środowisko naturalne**<br>• **Sieć wodna wraz z rozbudowanymi** | • Rozproszona struktura osadnicza utrudniająca rozbudowę infrastruktury liniowej i podnosząca koszty jej utrzymania<br>• Zmniejszająca się liczba ludności i emigracja ludzi młodych oraz wykształconych<br>• Niskie dochody mieszkańców wraz ze znacznym uzależnieniem od transferów społecznych<br>• Wysoki i rosnący poziom bezrobocia połączony ze występowaniem na znaczącą skalą ubóstwa i wykluczenia społecznego<br>• Rozdrobnienie gospodarstw rolnych i wynikająca stąd ich mała dochodowość<br>• Niedostatecznie rozwinięty skup i przetwórstwo rolno-spożywcze<br>• Brak rozwiniętej bazy turystyczno-rekreacyjnej<br>• Mała aktywność gospodarcza mieszkańców i niska konkurencyjność istniejących przedsiębiorstw<br>• Niezadawalający stan dróg powiatowych i gminnych<br>• Niedostatecznie rozwinięta sieć |

| | |
|---|---|
| **zbiornikami retencyjnymi**<br>• **Gleby o dobrej jakości sprzyjającej rozwojowi rolnictwa i na jego bazie przetwórstwa spożywczego**<br>• **Istniejąca i rozbudowywana infrastruktura drogowa, telekomunikacyjna, energetyczna oraz wodno-kanalizacyjna**<br>• **Rozwinięta baza edukacyjna**<br>• **Dostęp do funduszy unijnych w tym do Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Lubelskiego i Programu Operacyjnego dla Polski Wschodniej**<br>• **Duża aktywność władz jednostek samorządu terytorialnego szczebla gminnego w zakresie działalności inwestycyjnej** | wodociągowa, kanalizacyjna i gazowa<br>• Małe możliwości finansowania rozwoju z budżetu samorządu gminnego |
| **Szanse:** | **Zagrożenia:** |
| • **Wykorzystanie funduszy UE w perspektywie budżetowej 2014-2020 dla wsparcia rozwoju**<br>• **Przygotowanie i rozpoczęcie wydobycia złóż węgla kamiennego wraz z rozbudową infrastruktury towarzyszącej**<br>• **Przygotowanie i podjęcie inwestycji w rozwój wytwórstwa energii i przemysłu opartego na przetwarzaniu węgla powiązanych z jego wydobyciem**<br>• **Budowa drogi ekspresowej S12 na odcinku Lublin-Chełm**<br>• **Modernizacja i rozbudowa dróg powiatowych i gminnych**<br>• **Tworzenie usług logistyczno-spedycyjnych wokół infrastruktury transportowej**<br>• **Inicjowanie rozwoju mikro-przedsiębiorczości przy wsparciu środków unijnych** | • Rezygnacja Ukrainy z integracji z Unią Europejską i zmniejszenie wymiany osobowej oraz towarowej<br>• Bariera w dostępie do funduszy unijnych w postaci braku środków własnych na niezbędny wkład krajowy<br>• Nasilenie się zjawiska emigracji ludzi młodych i wykształconych prowadzące do dalszego wyludniania się terenu Gminy<br>• Spadek dochodów realnych mieszkańców<br>• Brak wykorzystania możliwości w zakresie wsparcia unijnego i krajowego dla innowacyjności i rozwoju przedsiębiorczości, a także konkurencyjności istniejących przedsiębiorstw<br>• Zaniechanie planów wydobycia węgla kamiennego i budowy przemysłu energetycznego związana z brakiem koniunktury w gospodarce światowej |

| | |
|---|---|
| • **Zwiększenie wymiany osobowej i towarowej Ukrainy z krajami UE**<br>• **Rozwój rynku skupu i sprzedaży świeżych produktów rolniczych, w tym rolnictwa ekologicznego, m.in. poprzez giełdy rolno-spożywcze i aktywność grup producenckich**<br>• **Tworzenie produktów i marek lokalnych oraz regionalnych**<br>• **Rozwój energetyki odnawialnej i wzrost popytu na surowce do bio-energetyki**<br>• **Wykorzystanie istniejącego potencjału dla rozwoju turystyki i rekreacji (w tym agroturystyki)**<br>• **Wzmacnianie aktywności obywatelskiej przez wsparcie dla organizacji pozarządowych i różnego rodzaju inicjatyw lokalnych** | i/lub blokadą ze względów na ochronę środowiska naturalnego<br>• Brak poprawy rynku płodów rolnych i przetwórstwa rolno-spożywczego<br>• Zbyt mała przedsiębiorczość mieszkańców powodująca nie pełne wykorzystanie wsparcia z funduszy zewnętrznych przeznaczonych na ten cel<br>• Rezygnacja przez rząd z planów budowy drogi ekspresowej S12 na odcinku Lublin-Chełm<br>• Nie efektywny system finansowania samorządów<br>• Przeciążenie budżetu Gminy wydatkami społecznymi wymuszające rezygnację lub daleko idące ograniczenie planów modernizacji i rozbudowy infrastruktury komunalnej<br>• Niespójność działań samorządowych na różnych szczeblach |

Uwaga: Droga ekspresowa S12 na odcinku Lublin - Chełm jest obecnie w trakcie realizacji. Budowany jest fragment Dorohucza - Chełm, który ma być oddany do użytku w 2027 roku. Trwa również budowa obwodnicy Chełma w ciągu S12, której zaawansowanie wynosi ponad 38% (https://s12-dorohucza-chelm.gddkia.gov.pl/). Choć strategia nie stanowi dokumentu planistycznego, jej wybrane zapisy i założenia mogą być uwzględniane w planie ogólnym – zwłaszcza w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego, dostępności usług publicznych oraz lokalizacji projektów o znaczeniu strategicznym.

# 8 OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13f.):

*„1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:*

*1) szkoły podstawowej oraz*

*2) obszarów zieleni publicznej.*

*2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:*

*1) 1500 m w miastach,*

*2) 3000 m poza miastami*

*– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.*

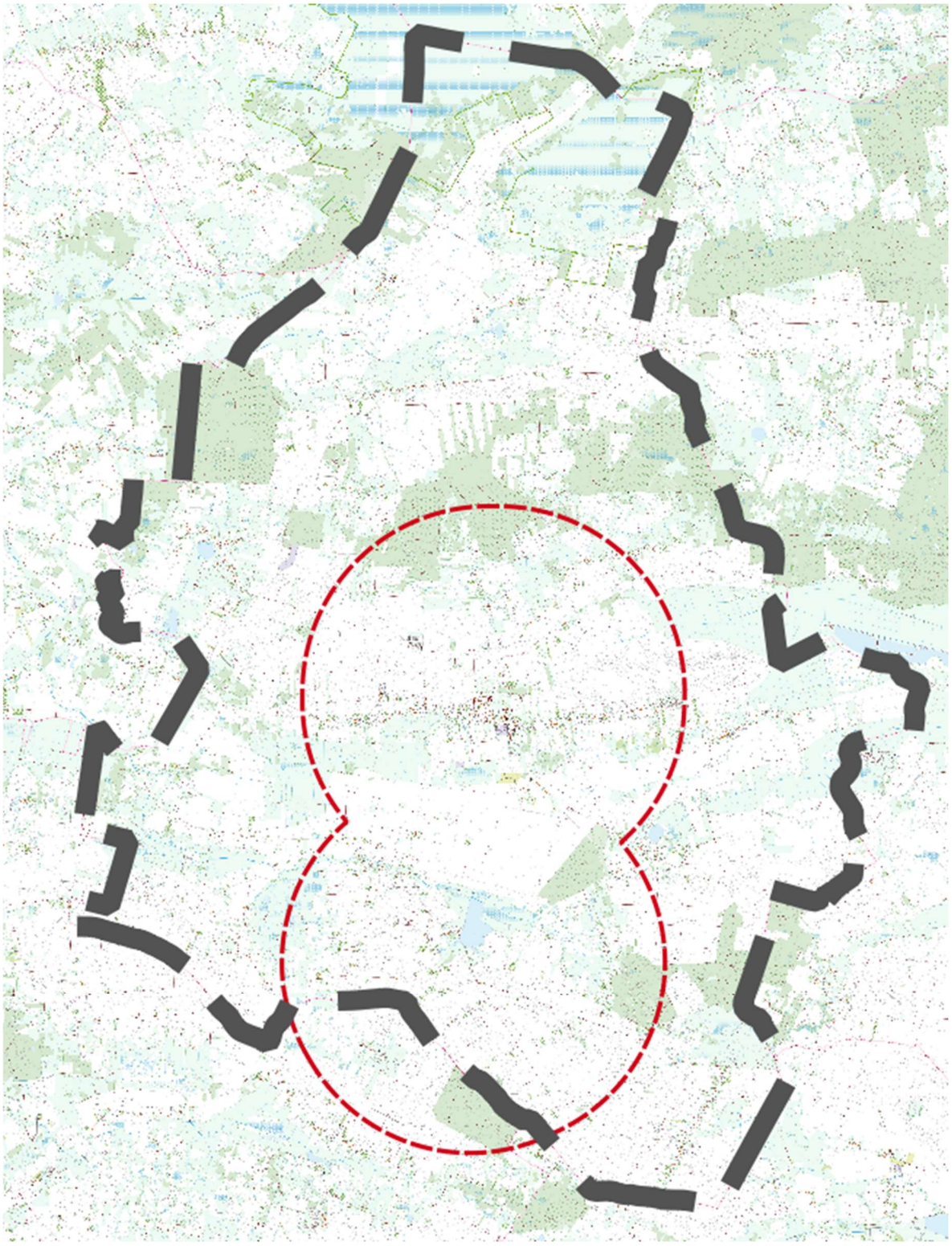
*3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:*

*1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz*

*2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha*

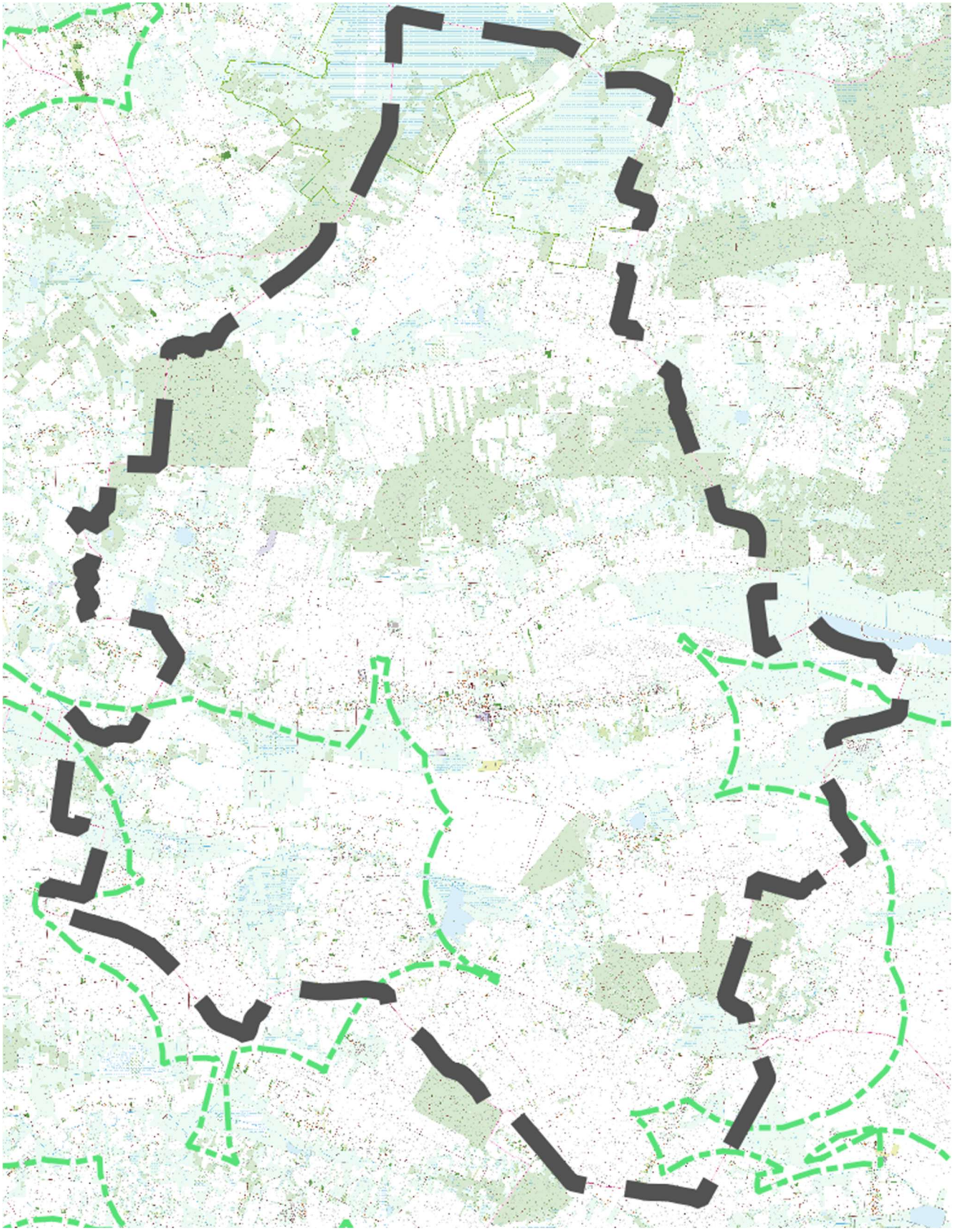
*– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.”*

Na terenie gminy funkcjonuję Szkoła Podstawowa im. Kazimierza Górskiego w Wierzbicy Osiedlu. Funkcjonuje również przedszkole oraz żłobek. Placówki te dysponują nowoczesną infrastrukturą dydaktyczną, zatrudniają wykwalifikowaną kadrę pedagogiczną i oferują szeroki wachlarz zajęć dodatkowych, w tym sportowych i edukacyjnych. W ramach opieki pedagogicznej zapewniane jest wsparcie psychologiczne i logopedyczne. Szkoły angażują się również we współpracę z lokalnym środowiskiem, w tym z przedsiębiorstwami i organizacjami społecznymi.



Niecała gmina leży w zasięgu stref 3000 m od szkół podstawowych, co obrazuje powyższa mapka.

Na terenie gminy i poza gminą znajdują się nieliczne lasy, które przyjęto traktować jako ogólnodostępna zieleń publiczna. W odległości 1,5 km od fragmentów lasów o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha znajduje się mały fragment gminy, co prezentuje poniższa mapka.



*1500 m i 3000 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 20 ha*

# 9 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz.U. 2758 z 2023 r.) obliczeń dokonuje się w następujący sposób:

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

$ZAP$ – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{20}$ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$PUM_0$ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

$P_0$ – 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.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy ($M_{20}$), 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%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ($P_0$), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ($P_0$).

8. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 $m^2$ 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 $m^2$ na jednego mieszkańca.

9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;

2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;

3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

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

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

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

12. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

W niniejszym opracowaniu wykorzystano dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (https://bdl.stat.gov.pl/bdl).

| Jednostka terytorialna ▲ | przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] |
| Wierzbica (2) | 22,1[M] | 22,3 | 22,6 | 22,7 | 23,0 | 23,2 | 23,4 | 23,4 | 23,3 | 23,5 | 23,8 | 24,1 | 24,3 | 24,7 | 25,3 | 25,9 | 26,1 | 26,7 | 27,7 | 28,1 | 28,6 | 29,0 | 29,5 |

| Jednostka terytorialna ▲ | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] | [osoba] |
| Wierzbica (2) | 5 488 | 5 433 | 5 410 | 5 354 | 5 333 | 5 304 | 5 316 | 5 455 | 5 428 | 5 388 | 5 344 | 5 316 | 5 250 | 5 208 | 5 136 | 5 119 | 5 060 | 4 838 | 4 789 | 4 738 | 4 704 | 4 649 |

| Jednostka terytorialna ▲ | ogółem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | powierzchnia użytkowa mieszkań | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] | [m2] |
| Wierzbica (2) | 121 602[M] | 122 145 | 122 560 | 122 803 | 122 909 | 123 760 | 123 875 | 124 566 | 126 864 | 127 709 | 127 977 | 128 828 | 129 054 | 129 905 | 131 864 | 133 230 | 133 684 | 135 326 | 133 913 | 134 725 | 135 344 | 136 261 | 136 993 |

https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica

Zestawienie danych

Liczba mieszkańców wg GUS w 2024 r. – 4 649
Liczba mieszkańców wg GUS za 20 lat – 3 441
Prognozowana liczba mieszkańców M20 –(powiększenie o 5 %) – 3 613

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2024)
PO
29,5 $m^2$

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2014)
P-10
24,3 $m^2$

Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (dane 2004)
P-20
22,6 $m^2$

Łączna powierzchnia użytkowa
PUM 0
136 994 $m^2$

Obliczenia

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań

Sposób 1, wg wzoru: $P_{20}=3P_0-2P_{-10}$
P20 = 29,5

Sposób 2, wg wzoru: $P_{20}=2P_0-2P_{-20}$
P20 = 36,4

(Uwaga: P20 nie może być mniejsze niż 40 $m^2$; jeśli prognozowana P20 jest mniejsza niż 40 $m^2$, przyjmuje się, że wynosi równo 40$m^2$.) Przyjęto, że P20 = 40.

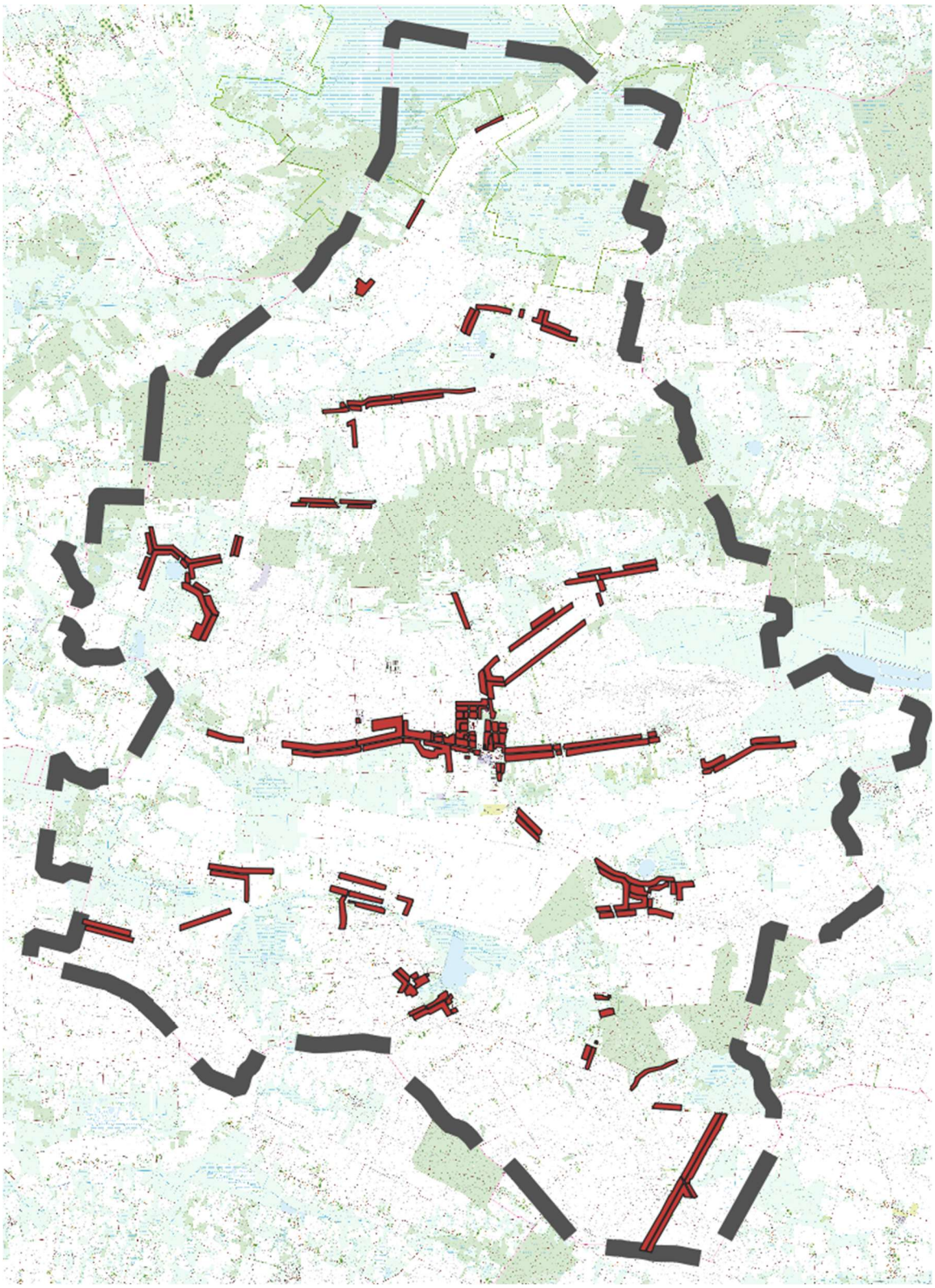
Obliczenie zapotrzebowania ZAP wg wzoru

$ZAP=M_{20} – (PUM_0/P_{20})$

ZAP=188,225

Wskaźnik zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ma na celu dostosowanie ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową do rzeczywistego zapotrzebowania, które występuje w danej gminie. Zgodnie z obliczeniami wykonanymi na podstawie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 188, tj. dla tylu przyszłych mieszkańców należy zapewnić tereny pod zabudowę mieszkaniową (lub z jej udziałem). Uwaga: ustawodawca nie uwzględnił dodatkowych okoliczności, które mogą wpływać na rzeczywiste zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dlatego wynik obliczeń należy traktować jako nieprecyzyjny i wstępny.

# 10 OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WEDŁUG OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



*Obszary rezerw terenów przeznaczonych pod zabudowę z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wg MPZP*

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

Zgodnie z §3. Ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów – „*Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając: 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie; 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami*." Należy uwzględnić także to, że zgodnie z §13d Ust.1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym „*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",* stąd dokonując obliczeń dotyczących chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, w pierwszej kolejności wzięto pod uwagę tereny uwzględnione w obowiązujących MPZP.

Do obliczenia chłonności terenów posłużyły dane pozyskane z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), a także informacje zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawę do przeprowadzenia obliczeń chłonności przyjęto wytyczne Ministerstwa Rozwoju i Technologii ujęte w konferencji szkoleniowej dotyczącej reformy planowania przestrzennego, a także zalecenia zawarte w publikacji „Bilansowanie terenów mieszkaniowych w planie ogólnym gminy" wydanej przez Departament Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Obliczeń dokonano zgodnie z następującym wzorem: $Ch = I \ x \ Wkor \ x \ Pst$, gdzie:

***Ch*** *- Chłonność wyrażona w liczbie osób zamieszkujących dany obszar*
***I*** *– Maksymalna naziemna intensywność zabudowy, tj. stosunek łącznej powierzchni użytkowej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków na danym terenie do powierzchni tego terenu*
***Wkor*** *– Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy. Określa on średnią liczbę osób zamieszkującą obszar 1 hektara w poszczególnych strefach planistycznych przy intensywności zabudowy znormalizowanej do wartości 1. Jego wartość została określona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii odrębnie dla każdej mieszkaniowej strefy na podstawie badań przeprowadzonych w III i IV kwartale 2021 r. przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów. i wynosi kolejno:*
- *45 dla stref zabudowy zagrodowej*
- *60 dla stref zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*
- *120 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej śródmiejskiej*
- *150 dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poza strefą śródmiejską*

***Pst*** *– Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wyrażona w hektarach*

Na potrzeby kalkulacji przyjęto najwyższą dopuszczalną intensywność zabudowy określoną w poszczególnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP). W przypadku braku takiego parametru w danym MPZP stosowano następującą metodologię:
Intensywność zabudowy wyznaczano, mnożąc maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowy przez maksymalną liczbę kondygnacji. Gdy jeden z tych wskaźników nie był ujęty w MPZP dla danej strefy, przyjmowano najwyższą dopuszczalną wartość ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP) dla danej strefy planistycznej. Jeśli żaden z dokumentów planistycznych nie zawierał wskaźników niezbędnych do określenia maksymalnej intensywności zabudowy, stosowano wartość uśrednioną, wyliczaną na podstawie podobnych sąsiednich jednostek planistycznych. Uśrednioną intensywność obliczano

jako iloczyn całkowitej powierzchni budynku mieszkalnego i liczby jego kondygnacji, następnie dzielony przez całkowitą powierzchnię działki.

W wyniku obliczeń, chłonność terenów mieszkalnych wyznaczonych w obowiązujących MPZP, szacuje się na 14 724 osób.

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

Z zestawienia danych wynika, że w perspektywie 20 lat, chłonność terenów mieszkaniowych w liczbie 14 724 osób zaspokoi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie ludności 188.

W konsekwencji tej sytuacji, gdy chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących MPZP przekracza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową - zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy, nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych w gminie podczas sporządzania niniejszego planu.

# 13 USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Głównym celem planu ogólnego jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy oraz harmonijnego zagospodarowania jej przestrzeni. Na szczeblu Gminy Wierzbica istnieje kilka kluczowych dokumentów strategicznych i planistycznych, które regulują zagadnienia częściowo zbieżne z wymaganym zakresem planu ogólnego gminy. Oto najważniejsze z nich:

Strategia Rozwoju Gminy Wierzbica na lata 2015-2020

Strategia rozwoju gminy to dokument planowania strategicznego, który określa kierunki rozwoju gminy w perspektywie 10-15 lat. Wyznacza cele społeczne, gospodarcze i przestrzenne, a także priorytety rozwoju, uwzględniając specyfikę gminy. Strategia ta ma na celu poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności gminy.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP),

To podstawowy dokument planistyczny określający politykę przestrzenną gminy. Obecnie obowiązujące studium pozostaje w mocy do czasu uchwalenia nowego planu ogólnego. SUiKZP analizuje uwarunkowania przestrzenne oraz wyznacza kierunki zagospodarowania terenu, co jest kluczowe dla spójności polityki przestrzennej.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)

Są to akty prawa miejscowego, które precyzyjnie określają przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania poszczególnych terenów w gminie. Plan ogólny nie powinien naruszać ustaleń obowiązujących MPZP, ale może wskazywać kierunki ich przyszłych zmian.

Wszystkie te dokumenty powinny być ze sobą spójne i wzajemnie się uzupełniać, aby zapewnić zrównoważony rozwój Gminy Wierzbica oraz skuteczną realizację polityki przestrzennej. Jednym z najbardziej istotnych rozstrzygnięć przestrzennych ważnych dla planu ogólnego i zawartych w wyżej wymienionych dokumentach są kwestie dotyczące układów komunikacyjnych (w tym ich planowanych zmian) oraz przeznaczenia terenów. Rozstrzygnięcia te zawiera stosunkowo niedawno uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono przesądzenia wynikające ze Studium, z wyjątkiem wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej, co wynika z ograniczeń narzuconych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwłaszcza w zakresie bilansu zapotrzebowania i chłonności oraz nie uwzględniono projektowane obwodnicy, ponieważ brak dokumentów o większej szczegółowości, które umożliwiłyby jej przeniesienie (oznaczona schematycznie przerywaną linią). Plan odnosi się również do istniejącego zagospodarowania, a istotnym elementem są korekty układu komunikacyjnego oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, które mogą wpłynąć na rozwój gospodarczy gminy.

Gmina Wierzbica pełni istotną funkcję w strukturze przestrzennej powiatu chełmskiego, odgrywając rolę lokalnego ośrodka administracyjnego i osadniczego. Dzięki swojemu położeniu przy drodze wojewódzkiej nr 841 oraz dostępności transportu zbiorowego, gmina pozostaje dobrze skomunikowana z miastem Chełm, a także z Lublinem, Cycowem i Bogdanką. Umożliwia to mieszkańcom dostęp do szerszego rynku pracy, usług i edukacji oraz sprzyja rozwojowi lokalnej przedsiębiorczości.

Powiązania gminy w ramach powiatu oraz współpraca transgraniczna (m.in. w ramach Euroregionu Bug) wzmacniają jej potencjał rozwojowy, zwłaszcza w zakresie projektów infrastrukturalnych, społecznych i środowiskowych. Zintegrowane planowanie strategiczne na poziomie gminy i powiatu sprzyja skutecznemu pozyskiwaniu środków zewnętrznych i koordynacji działań rozwojowych.

W ostatnich latach gmina zrealizowała szereg inwestycji infrastrukturalnych, w szczególności w zakresie budowy i modernizacji dróg lokalnych. Poprawa dostępności komunikacyjnej korzystnie wpływa na mobilność mieszkańców, warunki życia oraz rozwój działalności gospodarczej. Umożliwia także lepszą obsługę terenów inwestycyjnych i rolniczych.

Gmina aktywnie uczestniczy w działaniach rewitalizacyjnych, koncentrując się na obszarach o największym nasileniu problemów społecznych i infrastrukturalnych – m.in. we wsiach Wierzbica-Osiedle i Ochoża. Planowane działania obejmują zarówno inwestycje infrastrukturalne, jak i społeczne, kulturalne oraz integracyjne, co przekłada się na aktywizację lokalnej społeczności oraz poprawę jakości przestrzeni publicznych.

Istotnym atutem gminy są również jej walory przyrodnicze i krajobrazowe – pagórkowate ukształtowanie terenu, kompleksy leśne i zbiorniki wodne – które sprzyjają rozwojowi turystyki wiejskiej i rekreacji. Gmina posiada także bogate dziedzictwo kulturowe, związane z historią osadnictwa i zabytkami lokalnymi, co może stanowić podstawę do rozwoju turystyki kulturowej i wzmacniania lokalnej tożsamości.

Działalność lokalnych organizacji społecznych oraz rozwijająca się infrastruktura kulturalna i edukacyjna wzmacniają kapitał społeczny i sprzyjają budowaniu aktywnej wspólnoty lokalnej. Równocześnie, poprawiające się warunki techniczne i komunikacyjne zwiększają atrakcyjność osiedleńczą gminy dla nowych mieszkańców i inwestorów.

Podsumowując, gmina Wierzbica posiada dobre warunki do dalszego rozwoju gospodarczego, społecznego i przestrzennego. Kluczowe znaczenie ma konsekwentna realizacja polityki zrównoważonego rozwoju, integrującej działania infrastrukturalne, społeczne i środowiskowe, oraz wzmacnianie współpracy z partnerami regionalnymi i ponadlokalnymi.

Plan ogólny jest obligatoryjnym dokumentem planistycznym obejmującym cały obszar gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu od Studium, plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy oraz umożliwienie gminom większej kontroli nad rozwojem lokalnej zabudowy i jej charakterem.

Ustawodawca wyznaczył pierwotnie termin uchwalenia planów ogólnych na dzień 31 grudnia 2025 r., ostatnio został przesunięty na 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stracą moc. Brak planu ogólnego uniemożliwi natomiast prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na terenie gminy – zarówno wydawanie decyzji WZ, jak i uchwalanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu ogólnego Gminy Wierzbica jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów, które następnie będą mogły być określone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Plan określa również ramowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi inne dokumenty planistyczne będą musiały być zgodne, w szczególności plan zawiera wskaźniki urbanistyczne takie jak: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Integralną część planu ogólnego stanowią gminne standardy urbanistyczne, obejmującą dwa kluczowe elementy: gminny katalog stref planistycznych oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

**Gminny katalog stref planistycznych** jest obowiązkowym elementem planu, który zawiera szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych stref planistycznych. W zależności od funkcji i przeznaczenia terenu w danej strefie, przypisane zostaną odpowiednie wskaźniki, takie jak:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dzięki tym wskaźnikom plan będzie mógł precyzyjnie regulować rozwój urbanistyczny, uwzględniając specyficzne potrzeby i warunki danego obszaru.

**Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** to fakultatywny element planu, który określi zasady zapewnienia dostępu do infrastruktury społecznej dla zabudowy mieszkaniowej. Jeśli gmina zdecyduje się na ich ustalenie, standardy te muszą obowiązkowo dotyczyć:

- dostępu do publicznej szkoły podstawowej,
- dostępu do terenów zieleni publicznej.

Dodatkowo, gmina ma możliwość określenia standardów dostępności do innych obiektów infrastrukturalnych, takich jak:

- żłobki,
- przedszkola,
- obiekty kultury, itp.

Te standardy mają na celu zapewnienie odpowiedniej jakości życia mieszkańcom, gwarantując im dostęp do niezbędnych usług i obiektów społecznych w dogodnej odległości od miejsca zamieszkania.

Należy jednak zauważyć, że jeśli w planie ogólnym na danym obszarze zostaną ustalone standardy dostępności infrastruktury społecznej, to będzie to miało kluczowe znaczenie przy podejmowaniu decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej w danym rejonie. W takim przypadku, w planie miejscowym, pod zabudowę mieszkaniową będą mogły zostać przeznaczone wyłącznie te działki ewidencyjne, które będą spełniały określone standardy dostępności do infrastruktury społecznej, np. szkoły podstawowe, tereny zieleni publicznej czy inne usługi.

Wprowadzenie takich standardów będzie miało również wpływ na decyzje o warunkach zabudowy (WZ) dla nowych inwestycji mieszkaniowych. Decyzje te będą musiały być zgodne z ustaleniami planu ogólnego i uwzględniać wymogi dotyczące dostępności do infrastruktury społecznej. Oznacza to, że inwestorzy, którzy planują budowę budynków mieszkalnych, będą musieli zadbać o zapewnienie odpowiedniego dostępu do kluczowych usług publicznych, co może wpłynąć na wybór lokalizacji oraz charakter projektowanej zabudowy.

Takie rozwiązanie, choć ma na celu zapewnienie mieszkańcom wygodnego dostępu do niezbędnych usług i obiektów społecznych, co niewątpliwie przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy oraz poprawy jakości życia jej mieszkańców, jednocześnie wprowadza poważne ograniczenia w zakresie dotychczasowych możliwości zagospodarowania wielu nieruchomości w gminie. Wprowadzenie standardów dostępności do infrastruktury społecznej może wpłynąć na ograniczenie obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, co w konsekwencji może zredukować liczbę działek, które mogą być wykorzystane pod nowe inwestycje. Takie podejście może być szczególnie problematyczne na terenach, gdzie dostęp do infrastruktury społecznej, jak szkoły czy tereny zieleni publicznej, jest ograniczony lub gdzie już istniejący układ urbanistyczny nie spełnia wymogów nowych standardów. Dla inwestorów i właścicieli nieruchomości może to oznaczać konieczność przemyślenia planów zabudowy lub wprowadzenie dodatkowych kosztów związanych z dostosowaniem terenów do wymagań planistycznych. Ponadto, w obszarach, gdzie brakuje odpowiedniej infrastruktury, rozwój nowych osiedli może być utrudniony, co wpłynie na tempo urbanizacji i dynamikę rozwoju gminy.

W rezultacie, choć standardy dostępności są ważnym narzędziem w planowaniu przestrzennym, mogą również stanowić wyzwanie dla elastyczności i rozwoju inwestycji w gminie. W tej sytuacji, w planie ogólnym dla Gminy Wierzbica nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.

## 13.1 STREFY PLANISTYCZNE

Podstawowe uwarunkowania przy wyznaczaniu stref planistycznych opierają się na rozstrzygnięciach planistycznych zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, istniejącego zagospodarowania oraz obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ. W drugiej kolejności uwzględniane są ustalenia zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Taki sposób postępowania zapewnia spójność wyznaczonych stref z dotychczasowym ładem przestrzennym oraz pozwala na kontynuację istniejących zasad kształtowania i zagospodarowania przestrzeni. Dodatkowo, podejście to umożliwia elastyczne dostosowanie nowych ustaleń planistycznych do lokalnych uwarunkowań i potrzeb społeczno-gospodarczych gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy i aktami wykonawczymi w planie Gminy Wierzbica wyznaczono następujące *„STREFY PLANISTYCZNE”*

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

Załącznik NR 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w formie tabeli określa charakterystykę stref planistycznych:

Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia 22 listopada 2024 r. (Dz. U. poz. 1775)

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

| Lp. | Symbol literowy | Nazwa strefy planistycznej | Profil funkcjonalny strefy planistycznej | | Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%][1)] |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | podstawowy[2)] | dodatkowy[2)] | |
| 1 | SW | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 2 | SJ | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 3 | SZ | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 4 | SU | strefa usługowa | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 5 | SH | strefa handlu wielkopowierzch-niowego | teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 6 | SP | strefa gospodarcza | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 7 | SR | strefa produkcji rolniczej | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |
| 8 | SI | strefa infrastrukturalna | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 20 |
| 9 | SN | strefa zieleni i rekreacji | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 50 |
| 10 | SC | strefa cmentarzy | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 30 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11 | SG | strefa górnictwa | teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | – |
| 12 | SO | strefa otwarta | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej | – |
| 13 | SK | strefa komunikacyjna[4)] | teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)] | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | – |

1) Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0 %.

2) Profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

3) Dotyczy:
1) terenów telekomunikacji;
2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 $m^2$.

4) Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji, górnictwa oraz strefy otwartej, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Wartości te nie mogą być mniejsze niż przewidziane w przywołanych przepisach. Dla stref planistycznych wymienionych w punktach od a) do f) obowiązkowo określono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto, dla wybranych stref zdefiniowano również profile dodatkowe, które umożliwiają bardziej precyzyjne dostosowanie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu do lokalnych potrzeb i uwarunkowań.

Uwaga: pełne zestawienia tabelaryczne dla poszczególnych stref zawiera plik programu qgis załączony do opracowania.

### 13.1.1 SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej *(dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$)*.

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje istniejące oraz planowane obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uzupełnione o zabudowę usługową oraz tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej. Charakteryzuje się dużą elastycznością funkcjonalną i możliwością różnicowania profili podstawowych i dodatkowych, co sprzyja kształtowaniu spójnych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze gminy.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze strefy, co pozwala na elastyczne kształtowanie programu mieszkaniowego zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami funkcjonalnymi i przestrzennymi. Również tereny zieleni naturalnej, lasów oraz wód mogą być wprowadzone w obręb tej strefy w celu zachowania równowagi środowiskowej oraz zapewnienia odpowiedniego udziału zasobów przyrodniczych i właściwego zagospodarowania cieków wodnych.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (które pokrywają cały obszar gminy) w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 50 | 2,0 | 13 | 30 |

### 13.1.2 SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury *(dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$)*. Jej funkcja sprzyja tworzeniu zintegrowanych jednostek mieszkaniowo-usługowych w strukturze przestrzennej gminy.

W ramach profilu podstawowego strefy przewiduje się możliwość lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – z zastrzeżeniem, że dla terenów infrastruktury technicznej dotyczy to wyłącznie obszarów przeznaczonych pod telekomunikację lub innych o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m$^2$.

W zakresie profili dodatkowych dopuszcza się wprowadzenie terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód, w celu utrzymania równowagi środowiskowej i odpowiedniego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 50 | 2,0 | 12-13 | 30 |

### 13.1.3 SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej *(dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$)*. Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy zagrodowej, związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych lub leśnych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizowanie usług, zieleni naturalnej, lasów oraz wód. Takie podejście umożliwia elastyczne kształtowanie funkcji wspomagających, a także zapewnia zachowanie odpowiednich komponentów środowiskowych i właściwe gospodarowanie zasobami wodnymi.
Nie przewiduje się natomiast lokalizacji terenów wielkotowarowej produkcji rolnej ani biogazowni, ze względu na charakter struktury osadniczej oraz brak funkcjonujących gospodarstw o takim profilu działalności na obszarze gminy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 50 | 1,0-2,0 | 12-13 | 30 |

### 13.1.4 SU - STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*). Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Strefa obejmuje tereny istniejącej lub planowanej zabudowy usługowej, w tym obiekty przeznaczone na potrzeby administracji, edukacji, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, kultury, kultu religijnego, sportu oraz działalności biurowej.

W ramach profilu podstawowego przewiduje się możliwość lokalizacji usług, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej – w tym terenów przeznaczonych pod telekomunikację oraz innych instalacji technicznych, o ile ich powierzchnia nie przekracza 5000 m².

W profilu dodatkowym dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych jako formy rozwoju odnawialnych źródeł energii, a także terenów zieleni naturalnej, lasów i wód, co pozwala na utrzymanie równowagi środowiskowej i właściwe zagospodarowanie zasobów przyrodniczych. W kilku przypadkach, na terenach 19SU, 20SU, 29SU dopuszczono zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem możliwość sytuowania terenów składów i magazynów.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 30-50 | 1,0-2,5 | 10-26 | 30 |

### 13.1.5 SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*).

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych, baz transportowych, a także parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych. W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację terenów usługowych na całym obszarze strefy, jako elementu uzupełniającego program funkcjonalny i wspierającego różnorodność użytkowania terenu. Ponadto, dla zachowania równowagi środowiskowej oraz właściwego zagospodarowania zasobów wodnych, dopuszcza się również obecność terenów zieleni naturalnej, lasów i wód we wszystkich strefach.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 80 | 0,8 | 11-20 | 20 |

### 13.1.6 SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*). Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa zakłada rozwój gospodarstw rolnych, w tym dużych obiektów wielkotowarowej produkcji rolniczej, a jednocześnie wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jak i zagrodowej. W profilu dodatkowych dopuszczono przeznaczenia: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 60 | 2,4 | 20 | 30 |

### 13.1.7 SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. Profil dodatkowy: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje przede wszystkim obszary, na których zlokalizowane są istotne obiekty infrastruktury technicznej.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się obecność zieleni urządzonej w celu zachowania równowagi środowiskowej i właściwego gospodarowania zasobami przyrodniczymi.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 80 | 0,8 | 12 | 20 |

### 13.1.8 SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*). Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Strefa obejmuje tereny przeznaczone pod istniejącą lub planowaną zieleń urządzoną z funkcjami parkowymi i rekreacyjnymi. Dodatkowo w strefie uwzględniono istniejące gminne rodzinne ogrody działkowe (ROD). Należy przy tym zaznaczyć, że tereny ogrodów działkowych mogą być elementem przeznaczenia podstawowego w każdej strefie planistycznej, co umożliwia ich dalsze funkcjonowanie i rozwój.

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe wynikające z analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 5-30 | 0,1-1,2 | 5-13 | 50 |

### 13.1.9 SC - STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*). Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefa obejmuje tereny istniejących, historycznych oraz planowanych cmentarzy.
W ramach profili dodatkowych dopuszcza się lokalizację obiektów kultu religijnego na terenie strefy 1SC, umożliwiając realizację obiektów związanych z praktykami wyznaniowymi, ponadto zieleni naturalnej, co pozwala na utrzymanie odpowiednich proporcji komponentów środowiska i właściwe zagospodarowanie zasobów wodnych w ramach strefy.

Do projektu planu ogólnego przyjęto parametry wyjściowe dla terenu 1SC:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 5 | 0,1 | 6 | 30 |

Dla pozostałych stref SC określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, nie określono pozostałych wskaźników i parametrów zabudowy.

### 13.1.10 SG - STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*).

Profil dodatkowy: teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy górnictwa wyznaczono zgodnie z istniejącym użytkowaniem. Nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.

### 13.1.11 SO - STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej *(dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*).

W zakresie profili dodatkowych przewiduje się możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych oraz na wybranych terenach 6S do 15SO elektrowni wiatrowych. Nie dopuszcza się elektrowni geotermalnych, wodnych ani biogazowni ze względu na potencjalnie negatywny wpływ tych inwestycji na walory środowiskowe i krajobrazowe objętych strefą obszarów.

Dopuszcza się realizację zieleni urządzonej w celu stworzenia zorganizowanych przestrzeni rekreacyjnych, poprawiających dostępność tych obszarów dla mieszkańców oraz wzmacniających ich funkcję społeczną i ekologiczną.

Strefa obejmuje obszary stanowiące kluczowe elementy osnowy ekologicznej gminy, wymagające ochrony przed intensyfikacją zabudowy oraz zachowania ciągłości naturalnych powiązań przyrodniczych. Do najważniejszych komponentów tych terenów należą przede wszystkim użytki leśne, istniejące formy ochrony przyrody, rejony brzegów rzek, tereny zieleni naturalnej i krajobrazowo-ekologicznej (w tym łąki, zadrzewienia, zalesienia oraz uprawy rolne), a także obszary wód powierzchniowych obejmujące główne cieki i zbiorniki wodne.

Na terenach lasów, w strefach 74SO do 78SO, 93SO, gdzie zgodnie z ustawą o lasach (art. 3. ust.2), las to również teren *„związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne”* ustalono wskaźniki:

| P | I | W | B |
|---|---|---|---|
| 20 | 0,4 | 12 | |

Uwaga: dla masztów telefonii komórkowej, oraz sieci elektroenergetycznych dopuszcza się wysokość 50 m, dla siłowni wiatrowych maksymalna wysokość 240 m.

### 13.1.12 SK - STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej (*dotyczy: 1) terenów telekomunikacji; 2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m$^2$*).

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Strefa obejmuje kluczowe elementy infrastruktury komunikacyjnej o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania gminy – zarówno istniejące, jak i planowane, których przebieg potwierdzony został poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających teren. W skład tej strefy wchodzą m.in. drogi o klasie technicznej nie niższej niż zbiorcza. Jej granice określono na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, struktury własności, programów funkcjonalnych oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Pozostałe tereny komunikacyjne, takie jak drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, przyporządkowane zostały do przyległych wielofunkcyjnych stref planistycznych, stanowiąc ich integralną część.

W ramach profili dodatkowych dopuszcza się możliwość realizacji dróg zbiorczych, zieleni urządzonej, lasów, terenów zieleni naturalnej oraz wód, co pozwala nie tylko na rozbudowę systemu drogowego, ale także na zachowanie i wzmacnianie środowiskowych funkcji przestrzeni oraz właściwe gospodarowanie wodami.

*Uwaga: w wyżej wymienionych strefach planistycznych uwzględniono odstępstwa od przyjętej reguły dla terenów, na których obowiązujące plany ustalają inne wskaźniki.*

## 13.2 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszar uzupełnienia zabudowy opracowano w na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym:

*„§ 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 m$^2$, 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 znaj-dujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.”*

*5. 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:*

$$Pp = 25\ \% * (Pb - Pu)$$

*gdzie: Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,*
*Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,*
*Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”*

*6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.*

Przy wyznaczaniu tych granic w planie ogólnym Gminy Wierzbica wykorzystano dane ewidencji gruntów i budynków w formacie GML, udostępnione przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i

Kartograficznej. Dzięki temu możliwe było precyzyjne zdefiniowanie obszarów podlegających uzupełnieniu zabudowy, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy bez dopuszczalnego rozszerzenia, wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi **182,18** ha.

83.52 ha = 25% * (517.43 ha - 183.34 ha)

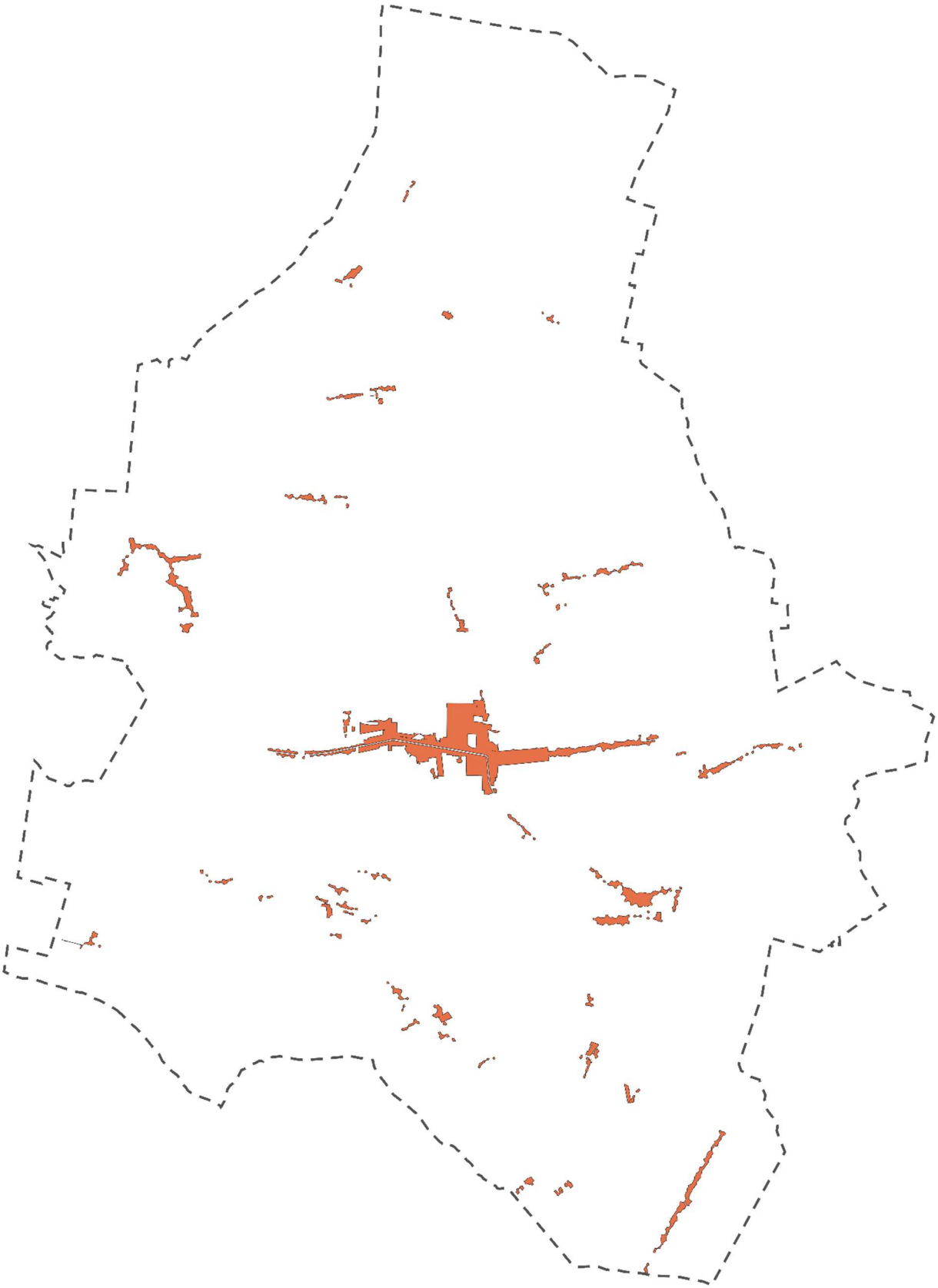
Na podstawie wyliczeń przeprowadzonych zgodnie ze wzorem, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., ustalono maksymalną dopuszczalną powierzchnię rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy na poziomie 83,52 ha. Wartości Pp, Pb i Pu zostały ustalone przy pomocy rządowej wtyczki *https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/wtyczka-app.*


```xml
▼<Dane>
  <!-- Podane wartości Pu, Pb, Pp podane są w metrach kwadratowych. Zostały obliczone na elipsoidzie WGS84. -->
  <JPT>060312</JPT>
  <Numer_zbioru>7076</Numer_zbioru>
  <Plik_OUZ>N:/25_Wierzbica/#zbiory/QGis/08_Projekt/APP_GML/Dokumentacja/ObszarUzupelnieniaZabudowy-wyjsciowy.gml</Plik_OUZ>
 ▼<Powierzchnie>
    <Pu>1833404.42</Pu>
    <Pb>5174370.47</Pb>
    <Pp>835241.51</Pp>
  </Powierzchnie>
</Dane>
```


*Wartości podane w pliku xml*

W projekcie planu ogólnego dokonano rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 71,02 ha. Działania te zrealizowano w oparciu o kryteria określone w §1 ust. 5-6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy. Działania w pierwszej kolejności objęły strefy planistyczne SZ, SU, SP zlokalizowane na terenach nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W dalszej kolejności dokonano rozszerzenia w strefach planistycznych SW, SJ, SZ na terenach objętych planami miejscowymi w miejscowościach Busówno, Wierzbica oraz Wierzbica-Osiedle. W wyniku przyjętych rozwiązań nie wykorzystano pełnego limitu, pozostawiając rezerwę w wysokości 12,5 ha.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy z rozszerzeniem wynosi 253,2 ha.



*obszary uzupełnienia zabudowy*

## 13.3 SPOSOBY UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy, jako podstawowy akt planowania przestrzennego, stanowi kluczowe narzędzie kształtowania przestrzeni w sposób zrównoważony i spójny. W procesie jego opracowywania uwzględniono szereg uwarunkowań wynikających z istniejących opracowań planistycznych, aktualnego zagospodarowania terenu, przepisów odrębnych oraz lokalnych potrzeb rozwojowych.

Na podstawie analizy dokumentów planistycznych, złożonych wniosków, a także stanu faktycznego przestrzeni gminy, wyznaczono podstawowe strefy funkcjonalne oraz określono ich potencjał rozwojowy. Zostały one dostosowane do wymogów ochrony środowiska, przyrody, dóbr kultury oraz ładu przestrzennego. Proces ten miał na celu:

- określenie przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący negatywny wpływ na walory krajobrazowe oraz środowisko naturalne,
- zachowanie zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- harmonijne rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, które odpowiadają zarówno na potrzeby mieszkańców, jak i na wyzwania wynikające z lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Kluczowym elementem planu ogólnego jest wyznaczenie ram dla szczegółowego zagospodarowania przestrzeni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W tym celu określono wskaźniki urbanistyczne, takie jak maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co pozwala na precyzyjne dostosowanie form zabudowy do specyfiki poszczególnych obszarów gminy.

Podjęte decyzje planistyczne były wynikiem zrównoważonego podejścia do rozwoju przestrzennego. Uwzględniono w nich zarówno potrzeby inwestycyjne, jak i konieczność ochrony zasobów przyrodniczych oraz kulturowych. Takie podejście zapewnia stworzenie przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, wspierającej rozwój gospodarczy, a jednocześnie chroniącej dziedzictwo środowiskowe i krajobrazowe gminy.

Plan ogólny, jako dokument integrujący różnorodne uwarunkowania i potrzeby, stanowi fundament dla dalszych działań planistycznych, zapewniając gminie spójność i przejrzystość w realizacji polityki przestrzennej.

## 13.4 WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalone w planie ogólnym wskaźniki i parametry urbanistyczne obejmują: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Parametry te odnoszą się do stref planistycznych, dla których obowiązujące przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp) przewidują taki obowiązek. W strefach zwolnionych z obowiązku ich określania przyjęto zasadę ich nieustalania, z wyjątkiem wybranych terenów, gdzie lokalne uwarunkowania przestrzenne uzasadniają ich wskazanie.

Dla stref, w których wskaźników i parametrów nie ustalono, wszelkie nowe zagospodarowanie wymagać będzie przeprowadzenia szczegółowych analiz urbanistycznych na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (mpzp) lub w ramach wydawania decyzji administracyjnych. Takie analizy będą podstawą do określenia możliwości inwestycyjnych na tych terenach.

Warto podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie wskaźników i parametrów urbanistycznych są wiążące przy wydawaniu decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast w przypadku mpzp zgodność z planem ogólnym odnosić się będzie wyłącznie do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz

minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wysokość zabudowy może być określana dowolnie, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, niezależnie od wartości zawartych w planie ogólnym.

Celem przyjęcia tych ustaleń jest określenie kierunków rozwoju poszczególnych form zabudowy oraz przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się gminy. Ustalone wskaźniki i parametry urbanistyczne umożliwiają racjonalne i zrównoważone zagospodarowanie przestrzeni, uwzględniające dotychczasową politykę przestrzenną Wierzbicy, strukturę osadniczą gminy oraz lokalne uwarunkowania środowiskowe, kulturowe, transportowe i infrastrukturalne.

W przypadku stref planistycznych pokrywających się z obowiązującymi mpzp, w planie ogólnym uwzględniono ustalone wcześniej wskaźniki i parametry urbanistyczne, dostosowane do wymaganego poziomu szczegółowości. W sytuacjach, gdy wskaźniki nie były wcześniej określone liczbowo (np. „nie ustala się"), w planie ogólnym zastosowano wartości oparte na gabarytach sąsiedniej zabudowy lub na przepisach rozporządzenia dotyczącego projektu planu ogólnego.

**Zasady zaokrąglania wskaźników:**

- Wskaźnik intensywności zabudowy: zaokrąglony matematycznie w górę do jednej cyfry po przecinku.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: zaokrąglony w górę do najbliższej wielokrotności liczby 5.
- Wysokość zabudowy: zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: przyjęto wartości nie niższe niż najwyższe wymagane przez obowiązujące przepisy, w odniesieniu do danej kategorii terenu.

Dla terenów zabudowanych, dla których mpzp nie ustalają możliwości zabudowy, ustalenia oparte zostały na analizie struktury istniejącej zabudowy, wcześniej wydanych decyzjach administracyjnych oraz lokalnych uwarunkowaniach przestrzennych.

**Wytyczne dla stref planistycznych:**

- **Strefy SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC:** wszystkie wskaźniki i parametry określone zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- **Strefa SI:** określono minimalną powierzchnię biologicznie czynną oraz pozostałe wskaźniki i parametry wyłącznie na terenach, gdzie istnieje taka potrzeba; z wyłączeniem terenów infrastruktury technicznej i rezerw pod komunikację.
- **Strefa SC:** wszystkie wskaźniki i parametry określone zgodnie z obowiązującymi przepisami dla terenu 1SC, dla pozostałych nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.
- **Strefa SO:** określono parametry zabudowy wyłącznie dla terenów lasów oraz powierzchnię biologicznie czynną dla terenów.
- **Strefa SK:** nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.
- **Strefa SG:** nie określono wskaźników i parametrów zabudowy.

## 13.5 PREZENTACJA GRAFICZNA DANYCH PRZESTRZENNYCH

PREZENTACJA GRAFICZNA, RYSUNEK NR 1 - SKALA 1:25 000
– PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY WIERZBICA - UZASADNIENIE,

PREZENTACJA GRAFICZNA, RYSUNEK NR 2 – SKALA 1:10 000
- PROJEKT PLANU OGÓLNEGO GMINY WIERZBICA - STREFY PLANISTYCZNE, OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY,

oraz dodatkowy rysunek przedstawiający zakres stref planistycznych na tle wybranych uwarunkowań.