



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPRESZYN UZASADNIENIE

Szczepieszyn, 2026 r.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

I. WSTĘP.....	4
II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ 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...	5
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	5
B. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	10
1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	10
2. SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE.....	13
III. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA.....	19
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	19
B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	21
IV. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	22
V. WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.....	34
A. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	34
B. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	34
C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:.....	36
1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	36
2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	39
3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	40
4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	41
5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	41
6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	42
7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	42
8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	42
9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	43
10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	44
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	56
12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	56
13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	56
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	56
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	56
16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	58
17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	58
18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	59



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	59
D. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	59
1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	59
2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	60
3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	61
E. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	62
F. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	62
G. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	64



I. WSTĘP

Obowiązek opracowania planu ogólnego został nałożony na gminy ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w odpowiedzi na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowania polityki przestrzennej. Wypełniając nałożony obowiązek Rada Miejska podjęła Uchwałę Nr XXXIX/478/2024 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Szczecbrzeszyn.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Szczecbrzeszyn traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szczecbrzeszyn przyjęte Uchwałą Nr IX/42/99 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 26 marca 1999 r. z późniejszymi zmianami. Plan ogólny zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ale w przeciwieństwie do tego dokumentu będzie on miał charakter aktu prawa miejscowego, a zgodność z jego ustaleniami będzie badana przy opracowaniu planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan ogólny gminy Szczecbrzeszyn sporządzany w formie danych przestrzennych obejmuje swym zasięgiem całą gminę. W zbiorze danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy znajdują się dane, które obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszarów uzupełniania zabudowy, obszarów zabudowy śródmiejskiej w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

W planie ogólnym wyznaczone zostały strefy planistyczne, dla których określono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Wyznaczono także obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) - czyli obszar, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, a także wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, dla którego możliwe jest sformułowanie szczególnych zasad dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia jest wyjaśnieniem przyjętych w planie rozwiązań oraz przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref w oparciu o zapotrzebowanie na nową zabudowę, a także możliwości i potrzeby rozwojowe gminy. Uzasadnienie dokumentuje w jaki sposób przygotowując plan ogólny uwzględnione zostały uwarunkowania tego planu i co stało za przyjęciem takich, a nie innych ustaleń planu. Część graficzna uzasadnienia to graficzna prezentacja danych przestrzennych utworzonych dla planu ogólnego, prezentowana na tle obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej uzasadnienia wynika, w jaki sposób te uwarunkowania wpłynęły na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.



II. WYJAŚNIENIE 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

A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

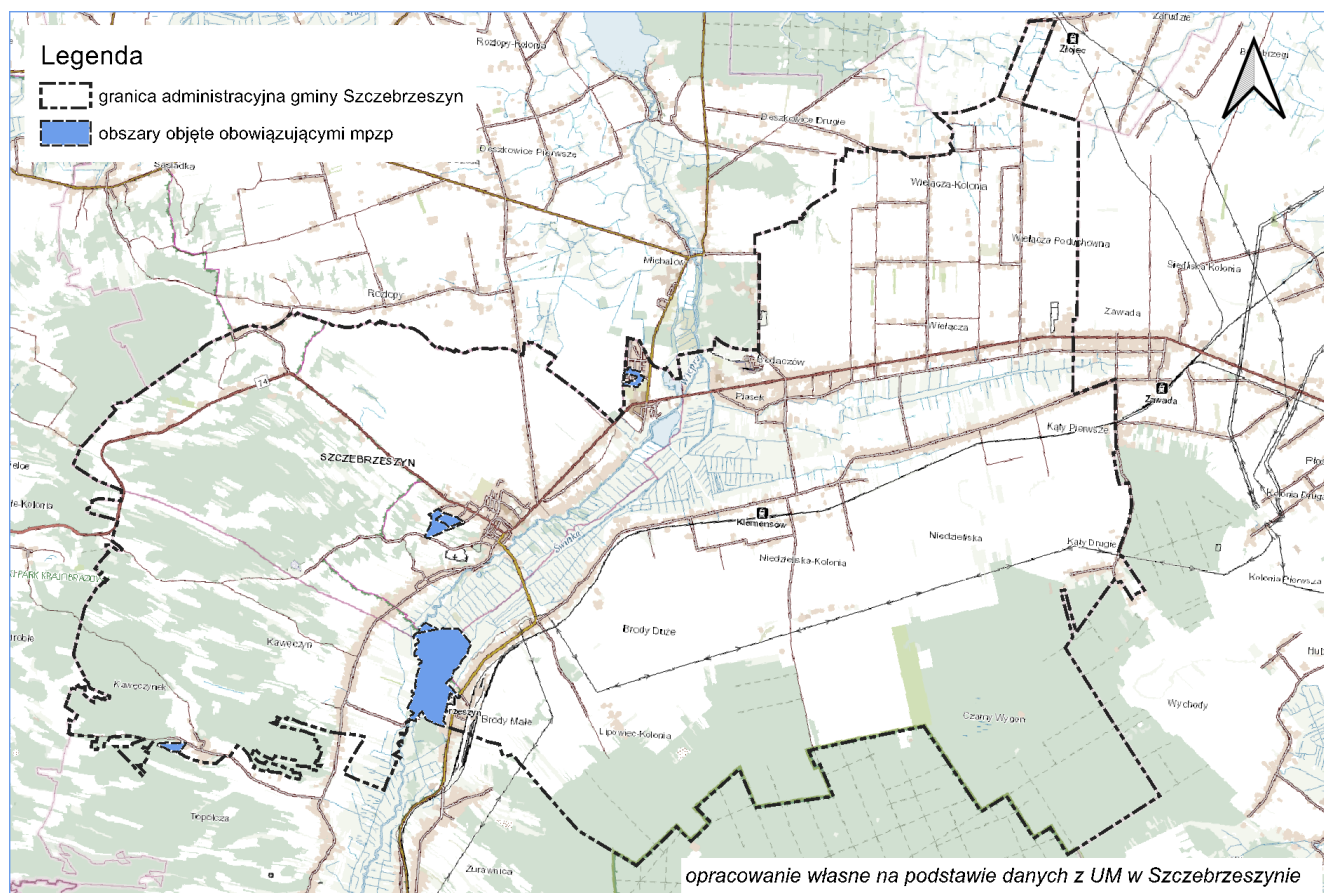
Podział na strefy planistyczne jest podstawą do formułowania ustaleń planu ogólnego, a co za tym idzie ma kluczowe znaczenie dla przyszłych planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. Każda ze stref planistycznych cechuje się określonym zestawem ustaleń - posiada swój profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określając profil funkcjonalny stref planistycznych uwzględnia się obowiązkowo funkcje terenów określonych w profilu podstawowym oraz można uwzględnić funkcje terenów określonych w profilu dodatkowym. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że kwestia czy dana funkcja stanowi element profilu podstawowego czy dodatkowego nie ma przełożenia na to, czy dana funkcja musi zostać zrealizowana w danej strefie, ani na proporcje w stosunku do innych funkcji. Znaczenie funkcji z profilu podstawowego i dodatkowego w przypadku tworzenia planów miejscowych i wydawania decyzji WZ jest równorzędne.

W planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn wyznaczono 12 stref planistycznych: strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, strefę usługową, strefę gospodarczą, strefę produkcji rolniczej, strefę infrastrukturalną, strefę zieleni i rekreacji, strefę cmentarzy, strefę górnictwa, strefę otwartą oraz strefę komunikacyjną. Nie wyznaczono natomiast strefy handlu wielkopowierzchniowego ze względu na brak potrzeb jej wyznaczenia.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn, w których będzie mogła być realizowana funkcja mieszkaniowa, kierowano się unikaniem konfliktów przestrzennych, które pojawiają się w przypadku bliskiego sąsiedztwa zabudowy związanej z rolnictwem z zabudową stricte mieszkaniową. Zgodnie z ustawą, wyznaczając strefy planistyczne takie jak: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Wskazanie w planie ogólnym stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej w obszarach uzupełnienia zabudowy zapewni możliwość uzupełnienia luk w zabudowie. Z uwagi na utrzymanie obowiązujących planów miejscowych w mocy uwzględnienie jako pierwszych terenów już przeznaczonych pod zabudowę jest konieczne. Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują mniej niż 1% obszaru gminy. Ich rozmieszczenie na obszarze gminy prezentuje grafika poniżej.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)



Cztery z sześciu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej. Pozostałe dwa obejmują swym zasięgiem planowany zbiornik wodny "Brody Małe" z terenami otaczającymi nie dając możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych. Szczegółowe zestawienie planów miejscowych uchwalonych w gminie Szczepleszyn zestawiono poniżej.

L p.	Nazwa planu	Uchwała rady miejskiej w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Obszar objęty planem oraz jego powierzchnia	Uwagi
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy "Osiedla Klemensów - południe"	Uchwała nr XXIII/158/2000 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 28 września 2000 r.	Obejmuje część południową osiedla Klemensów o powierzchni 5,29 ha.	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
2.	Zmiana Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinne os. Klinowa w Szczepleszynie.	Uchwała XXIII/159/2000 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 28 września 2000 r.	Obejmuje powierzchnię 4,79 ha z działkami stanowiącymi Mienie Gminne oraz działki prywatne ozn. nr ew. 1815, 1816, 1817, 1822, 1821	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kawęczyn (gospodarstwo agroturystyczne)	Uchwała XVI/89/07 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 27 grudnia 2007 r.	Obejmuje działki ozn. nr ew. 1073, 1074 i 1075 w miejscowości Kawęczyn o powierzchni 4,2 ha.	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

L p.	Nazwa planu	Uchwała rady miejskiej w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Obszar objęty planem oraz jego powierzchnia	Uwagi
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego m. Szczecbrzeszyna (ul. Klinowa - Gorajska)	Uchwała Nr XXIII/130/08 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 25 lipca 2008 r.	Obejmuje wybrane działki w Szczecbrzeszynie o powierzchni 12,34 ha.	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecbrzeszyn zbiornik wodny "Brody Małe" z terenami otaczającymi	Uchwała Nr XLIII/244/10 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 26 marca 2010 r.	Obejmuje od północy część działek we wsi Brody Małe oraz rzekę Świnkę od południa drogę gminną Nr 110346L i grunty wsi Żurawnica a od zachodu rzekę Wieprz o powierzchni 92,47 ha.	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szczecbrzeszyn dla zbiornika wodnego "Brody Małe"	Uchwała Nr XVII/241/2021 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 24 lutego 2021	Obejmuje obszar o pow. ok. 47,70 ha.	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.

Poza terenami, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej na podstawie obowiązujących miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym wyznaczając strefy dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej uwzględniono istniejące zagospodarowanie, politykę przestrzenną gminy oraz wnioski mieszkańców, które wpłynęły w procedurze sporządzania planu ogólnego. Na ostateczny zasięg ww. stref miało wpływ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli liczbę mieszkańców dla których należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. Wykorzystano do tego obszar uzupełnienia zabudowy oraz tereny sąsiadujące w celu optymalnego wykorzystania terenów. Pozwoli to na zminimalizowanie kosztów związanych z wyposażeniem terenów budowlanych w niezbędną obsługę komunikacyjną oraz infrastrukturę techniczną.

Strefa usługowa została wyznaczona dla istniejących obszarów związanych z lokalizacją usług m.in.: handlu, rzemieślniczych, biurowych i administracji, kultu religijnego, sportu i rekreacji, turystyki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, edukacji, gastronomii. Wyznaczone strefy usługowe w terenach niezagospodarowanych mają na celu umożliwić dalszy rozwój gminy. Strefa gospodarcza obejmuje przede wszystkim kompleksy, w których zlokalizowane są zakłady produkcyjne. Największe zakłady produkcyjne w gminie Szczecbrzeszyn znajdują się w Bodaczowie i Brodach Małych. Dla lokalizacji obiektów związanych z produkcją rolniczą wyznaczono strefę produkcji rolniczej bez możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych. Sfera infrastrukturalna została wyznaczona dla obszarów, na których zlokalizowane są obiekty infrastruktury technicznej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju funkcji infrastrukturalnej w ramach realizowania zadań własnych gminy. Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona z myślą o zagwarantowaniu dla lokalnej społeczności dostępu do terenów realizujących potrzeby społeczne związane z rekreacją, sportem i dostępem do terenów zieleni. Szczególnie predysponowana do rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej jest miejscowość Kawęczynki, w której już zlokalizowana jest infrastruktura turystyczna. Strefa cmentarzy obejmuje istniejące cmentarze oraz ich



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

planowane powiększenia. Strefa górnictwa ograniczona jest do występującego na terenie gminy udokumentowanego złoża kopalin. Przy wyznaczaniu strefy otwartej, w której znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów, tereny wód, zieleni naturalnej, kierowano się głównie ochroną terenów przed ekspansją zabudowy. Strefa komunikacyjna obejmuje istniejące tereny komunikacji przebiegające przez teren gminy, przy czym w strefie tej znajdują się linie kolejowe, droga główna ruchu przyspieszonego (droga krajowa 74), drogi główne i wybrane zbiorcze. Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej zostały włączone do pozostałych stref.

Granice stref planistycznych zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Strefy planistyczne, które zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Szczepleszyn oraz szczegółowe przyczyny wyznaczenia każdej ze stref zestawiono w tabeli:

Rodzaj strefy planistycznej	Przyczyny wyznaczenia
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	- wyznaczona na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze - powiększona w wyniku uwzględnienia zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy - powiększona o tereny obecnie niezabudowane w wyniku uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z uwagi na procesy demograficzne i standard mieszkaniowy przy optymalnym wykorzystaniu terenów
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	- wyznaczona głównie w centralnej części Miasta Szczepleszyn oraz w obrębie ewidencyjnym Klemensów i Brody Małe, tak aby rozwój funkcji nierolniczych nie stanowił bariery dla funkcjonujących i nowych gospodarstw rolnych oraz nie rozdzielał zwartego obszaru upraw rolnych, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania (w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze) - wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - powiększona w wyniku uwzględnienia zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy - powiększona o tereny obecnie niezabudowane w wyniku uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z uwagi na procesy demograficzne i standard mieszkaniowy przy optymalnym wykorzystaniu terenów
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	- wyznaczona na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze - wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy zagrodowej - powiększona w wyniku uwzględnienia zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy, wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej oraz polityki przestrzennej gminy, tak aby umożliwić rozwój gospodarstw rolnych - powiększona o tereny obecnie niezabudowane w wyniku uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z uwagi na procesy



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Rodzaj strefy planistycznej	Przyczyny wyznaczenia
	demograficzne i standard mieszkaniowy przy optymalnym wykorzystaniu terenów
strefa usługowa	- wyznaczona na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze - wyznaczona na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację terenów usługowych - wyznaczona w wyniku uwzględnienia wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym i polityki przestrzennej gminy
strefa gospodarcza	wyznaczona na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków, inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze, tak aby umożliwić dalszy rozwój zakładów produkcyjnych w gminie
strefa produkcji rolniczej	wyznaczona dla istniejących i planowanych terenów akwakultury i obsługi rybactwa, terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz wielkotowarowej produkcji rolnej
strefa infrastrukturalna	wyznaczona dla istniejących i planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym należących do zadań własnych gminy
strefa zieleni i rekreacji	wyznaczona w wyniku uwzględnienia polityki przestrzennej gminy
strefa cmentarzy	wyznaczona dla: - cmentarza parafialnego w Szczecbrzeszynie oraz jego powiększenia - cmentarza żydowskiego w Szczecbrzeszynie - cmentarza parafialnego w Wielączy Poduchownej oraz jego powiększenia - cmentarza parafialnego w Bodaczowie oraz jego powiększenia - cmentarza z I wojny światowej w obrębie Przedmieście Zamojskie - cmentarza wojennego z I wojny światowej w Bodaczowie
strefa górnictwa	wyznaczona w granicach udokumentowanego złoża surowców ilastych „Szczecbrzeszyn” z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to terenów zabudowanych, które utraciły wartość górnictw, w następstwie inwestycji zrealizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
strefa otwarta	- wyznaczona dla istniejących lasów, terenów rolnictwa, wód, zieleni naturalnej w celu ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zabudową - wyznaczona dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
strefa komunikacyjna	- wyznaczona w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków dotyczące użytków gruntowych - dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami Tk (tereny kolejowe) – linia kolejowa szerokotorowa LHS relacji Ukraina – Hrubieszów – Zamość – Katowice, normalnotorowa relacji: Warszawa – Lublin – Zawada – Rawa Ruska - wyznaczona w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków dotyczące użytków gruntowych - dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami dr (drogi), przy czym uwzględniono jedynie drogę krajową nr 74 (klasa drogi - główna ruchu przyspieszonego), drogę wojewódzką nr 858 (klasa drogi – główna) oraz drogi powiatowe w klasie dróg głównych i wybranych zbiorczych



B. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

W ramach bilansowania terenów analizie podlegać będą wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z szczegółową metodyką obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Obie wartości wyrażone będą liczbą ludności. W przypadku zapotrzebowania będzie to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W tabeli poniżej zawarto prognozowaną liczbę ludności na lata 2023-2043 dla gminy Szczecbrzeszyn przygotowaną przez Główny Urząd Statystyczny.

rok	liczba mieszkańców
2023	10 559
2024	10 493
2025	10 427
2026	10 365
2027	10 317
2028	10 282
2029	10 236
2030	10 173



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

rok	liczba mieszkańców
2031	10 116
2032	10 058
2033	9 994
2034	9 917
2035	9 825
2036	9 731
2037	9 639
2038	9 532
2039	9 437
2040	9 346
2041	9 230
2042	9 122
2043	9 011

Zgodnie z powyższymi danymi prognozowana liczba mieszkańców gminy Szczecbrzeszyn w 2043 r. będzie wynosiła 9 011 mieszkańców. Wartość ta powiększona o 5% daje wynik 9 462 mieszkańców (M_{20}).

$$M_{20} = 9\,011 \text{ os.} + (9\,011 \text{ os.} \times 5\%)$$
$$M_{20} = 9\,462 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Szczecbrzeszyn (PUM_0) na 2023 r. jest równa 346 190 m² (dane BDL GUS).

$$PUM_0 = 346\,190 \text{ m}^2$$

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 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

P_{-20} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Szczecbrzeszyn w 2003 r., czyli 20 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-20}), wynosiła 25,9 m² na jednego mieszkańca, w 2013 r. wartość ta wzrosła do 28,6 m² na jednego mieszkańca (P_{-10}), natomiast w 2023 r. była równa 32,9 m² na jednego mieszkańca (P_0).

$$P_0 = 32,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-10} = 28,6 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Stosując pierwszy wzór:

$$P_{20} = 3 \times 32,9 \text{ m}^2 / \text{os.} - 2 \times 28,6 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{20} = 41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Stosując drugi wzór:

$$P_{20} = 2 \times 32,9 \text{ m}^2 - 25,9 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 39,9 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń przyjęto wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca w 2043 r. wynoszącą 41,5 m² / os. Zestawiając powyższe dane otrzymano:

$$M_{20} = 9\,462 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 346\,190 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Zatem, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczecbrzeszyn w 2043 r. będzie wynosiło 1 120 osób.

$$ZAP = 9\,462 \text{ os.} - (346\,190 \text{ m}^2 / 41,5 \text{ m}^2 / \text{os.})$$

$$\mathbf{ZAP = 1\,120 \text{ os.}}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. Plan ogólny gminy Szczecbrzeszyn musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 784 os. (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 1456 os. (130% zapotrzebowania).



2. SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE

Analiza sumy chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie dotyczy stref, które w profilu funkcjonalnym zawierają tereny dopuszczające lokalizację budynków o funkcji mieszkalnej, czyli:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

W planie ogólnym należy wyznaczyć strefy z zabudową mieszkaniową w takiej ilości by chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach zaspokajała między 70% a 130% zapotrzebowania. W pierwszej kolejności strefy te wyznacza się dla na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. W przypadku gdy na ww. obszarach suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1 i 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), 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:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 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.

Po wyznaczeniu w Planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przystąpiono do analizy obszarów już zabudowanych w podobny sposób do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, czyli zidentyfikowanie obszarów wzorcowych. Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną wybrano obszar w obrębie ewidencyjnym Klemensów z charakterystyczną dla tego miejsca tradycyjną zabudową wielorodzinną. Uzyskanie powyższych wartości z obszarów wzorcowych pozwoli na dalsze obliczenia poprzez wykorzystanie zasady analogii.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)



Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wybrano zabudowany fragment osiedla domków jednorodzinnych w Klemensowie:

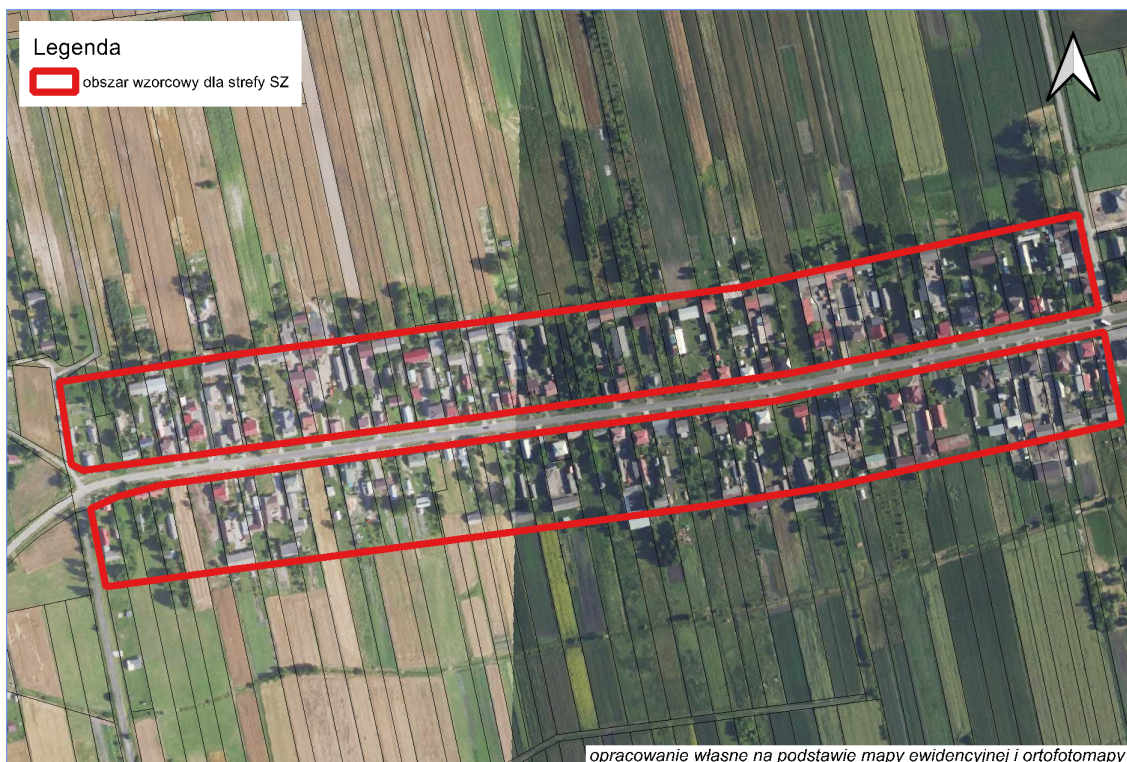




PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

Natomiast dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wybrano obszar o powierzchni 14,3 ha w obrębie Niedzieliska.



W wybranych obszarach obliczono intensywność zabudowy dzieląc sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na analizowanym obszarze przez powierzchnię tego obszaru uzyskując:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 0,26,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 0,32,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: 0,21.

Następnie obliczono udział powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych w stosunku do całkowitej powierzchni zabudowy:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 60%,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 70%,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: 33%.

Po analizie obszarów wzorcowych przystąpiono do drugiego kroku w obliczaniu chłonności - zidentyfikowano tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie w strefach wyznaczonych na obszarach, o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy, tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy. Wykorzystano do tego celu mapę ewidencji gruntów i budynków oraz ortofotomapę, a wybrano tereny, których powierzchnia, cechy geometryczne oraz możliwość dostępu do drogi publicznej pozwolą na realizację zabudowy.

Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie **na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyniosła **77790 m² (7,9 ha)** w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie **w obszarze uzupełnienia zabudowy** wyniosła:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: **8090 m² (0,8 ha)**,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: **347519 m² (34,8 ha)**,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: **1042579 m² (104,2 ha)**.

Zatem, łącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: **8090 m² (0,8 ha)**,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: **425309 m² (42,5 ha)**,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową: **1042579 m² (104,3 ha)**.

Obliczając chłonność dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W Planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **50%** wszystkich terenów będą zajęte przez funkcję mieszkaniową, a resztę pozostałe tereny ustalone w profilu podstawowym i dodatkowym (przede wszystkim tereny usług, tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji). W przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową udział funkcji mieszkalnej w stosunku do pozostałych terenów przyjęto na poziomie **40%**, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **50%**.

Mnożąc powierzchnię terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie oraz udział jaki będzie stanowiła funkcja mieszkalna uzyskano powierzchnię terenów z funkcją mieszkalną możliwą do zainwestowania:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

$$8090 \text{ m}^2 \times 50\% = 4045 \text{ m}^2$$

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

$$425309 \text{ m}^2 \times 50\% = 212655 \text{ m}^2$$

- oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową:

$$1042579 \text{ m}^2 \times 40\% = 417032 \text{ m}^2$$

Korzystając z wartości intensywności zabudowy uzyskanych w obszarach wzorcowych obliczono powierzchnię zabudowy wszystkich budynków możliwych do zrealizowania w terenach niezabudowanych i lukach w istniejącej zabudowie:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

$$4045 \text{ m}^2 \times 0,26 = 1052 \text{ m}^2$$

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

$$212655 \text{ m}^2 \times 0,32 = 68049 \text{ m}^2$$

- oraz w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:
 $417032 \text{ m}^2 \times 0,21 = 87577 \text{ m}^2$

Udział budynków mieszkalnych we wszystkich budynkach zlokalizowanych w obszarach wzorcowych wynosił odpowiednio 60% w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, 70% w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i 33% w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Zatem, przekładając te dane na pozostały obszar gminy uzyskano:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:
 $1052 \text{ m}^2 \times 60\% = 631 \text{ m}^2$
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
 $68049 \text{ m}^2 \times 70\% = 47635 \text{ m}^2$
- w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:
 $87577 \text{ m}^2 \times 33\% = 28900 \text{ m}^2$

W kolejnym kroku obliczono powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych w analizowanym obszarze zmniejszając całkowitą powierzchnię budynków mieszkalnych o 30%:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:
 $631 \text{ m}^2 - (30\% \times 631 \text{ m}^2) = 442 \text{ m}^2$
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
 $47635 \text{ m}^2 - (30\% \times 47635 \text{ m}^2) = 33344 \text{ m}^2$
- w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:
 $28900 \text{ m}^2 - (30\% \times 28900 \text{ m}^2) = 20230 \text{ m}^2$

Ostatni etap stanowiło podzielenie uzyskanej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Szczecbrzeszyn na jednego mieszkańca wynoszącą $41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:
 $442 \text{ m}^2 / (41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 11 \text{ os.}$
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:
 $33344 \text{ m}^2 / (41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 803 \text{ os.}$
- w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:
 $20230 \text{ m}^2 / 41,5 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 487 \text{ os.}$



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

W tabeli zestawiono uzyskane powyżej wyniki:

Tabela 1. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy w gminie

Rodzaj strefy planistycznej z zabudowa mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową [m ²]	Intensywność zabudowy (na podstawie wzorca)	Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków [m ²]	Udział budynków mieszkalnych (na podstawie wzorca)	Powierzchnia budynków mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [os]
SW	8090	50%	4045	0,26	1052	60%	631	442	11
SJ	425309	50%	212655	0,32	68049	70%	47635	33344	803
SZ	1042579	40%	417032	0,21	87577	33%	28900	20230	487
Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1									1301

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy wyniosła 1301 osoby, co stanowi 116% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczecbrzeszyn, w związku z tym oraz z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, rozszerzono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13d ust. 1 ustawy o obszary o chłonności wynoszącej **142 osoby**, co spełnia warunek, o którym mowa w art. 13d ust. 2 ustawy. Chłonność obliczono zgodnie z metodyką przedstawioną powyżej.

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach wyznaczonych poza terenami wskazanymi w Tabeli 1

Rodzaj strefy planistycznej z zabudowa mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową [m ²]	Intensywność zabudowy (na podstawie wzorca)	Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków [m ²]	Udział budynków mieszkalnych (na podstawie wzorca)	Powierzchnia budynków mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [os]
SW	0	nd.							
SJ	6565	50%	3283	0,32	1050	70%	735	515	12
SZ	277707	40%	111083	0,21	23327	33%	7698	5389	130
Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, o których mowa w ust. 1									142

Łącznie w całej gminie chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyniosła 11 osób, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyniosła 815 osoby, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 617 osób.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 wyniosła 1443 osoby, co stanowi 128,8% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczecbrzeszyn.



III. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA

A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z przepisami ustawy określone przez gminę w planie ogólnym obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Celem wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn jest:

- umożliwienie wypełnienia luk między istniejącymi zabudowaniami, przy wyznaczaniu stref planistycznych z funkcją mieszkalną w pierwszej kolejności, oprócz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy.
- racjonalne gospodarowanie przestrzenią, w tym gruntami rolnymi i leśnymi,
- ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów cennych przyrodniczo,
- ułatwienie przeprowadzenia procedur planistycznych związanych z uchwalaniem planów miejscowych, ze względu na brak wymogu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na cele nierolnicze położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy korzystając z wbudowanej funkcji Wtyczki APP 2 - Wyznaczanie OUZ. W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn wykorzystano ewidencję gruntów i budynków pozyskaną ze Starostwa Powiatowego w Zamościu (licencja nr GKN.6642.3.10.2026_0620_P, data wykonania kopii: 05.02.2026 r.). W przypadku budynków niewykazanych w EGIB wykorzystano bazę obiektów topograficznych BDOT500 również pozyskaną ze Starostwa Powiatowego w Zamościu (licencja nr GKN.6642.3.7.2026_0620_P, data wykonania kopii 23.01.2026 r.), a w przypadku budynków niewykazanych w EGIB i BDOT500 informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k. Następnie wyselekcjonowano budynki posiadające określone symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych:

- 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; (...)"

Wyznaczony w ten sposób obszar stanowi tzw. bazowy OUZ, który poddano dalszej modyfikacji polegającej na: usunięciu OUZ ze strefy otwartej, usunięciu OUZ z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, a także rozszerzeniu granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Wykorzystano do tego wzór określony w



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

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

gdzie:

- P_p - łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic
- P_b - łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3
- P_u - łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1

Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia (P_u) **wynosi 5258489.79 m² (≈525,85 ha)**. Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia (P_b) **jest równa 10617537.68 m² (≈1061,75 ha)**. Maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 w wyniku rozszerzenia ich granic (P_p), zgodnie z powyższym wzorem może wynieść nie więcej niż **1339761.97 m² (≈133,98 ha)**.

$$\begin{aligned} P_p &= 1339761.97 \text{ m}^2 (\approx 133,98 \text{ ha}) \\ P_b &= 10617537.68 \text{ m}^2 (\approx 1061,75 \text{ ha}) \\ P_u &= 5258489.79 \text{ m}^2 (\approx 525,85 \text{ ha}) \end{aligned}$$

Całkowita powierzchnia OUZ wyznaczonego w Planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn wynosi **6305584 m² (≈ 630,6 ha)**.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (bazowy/wyjściowy OUZ) został pomniejszony o **63357 m² (≈ 6,3 ha)**, w wyniku uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa powyżej.

Dokonano powiększenia bazowego OUZ o **1110446 m² (≈ 111 ha)**, zatem nie przekroczono dopuszczalnej powierzchni powiększenia obszarów OUZ, która wynosi ok. **133,98 ha**.



B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej ograniczony ulicą Trębacką, rzeką Wieprz, ulicą Zamkową, ulicą Starą Rozłopską, ulicą Partyzantów, ulicą Konopnickiej, obejmujący osiedle domków jednorodzinnych przyległe do ulicy Konopnickiej i Trębackiej. Powierzchnia obszaru zabudowy śródmiejskiej wynosi 54,23 ha.

Dla obszaru zabudowy śródmiejskiej możliwe jest formułowanie szczególnych zasad zagospodarowania dotyczących m.in. powierzchni biologicznie czynnej dodatkowo przepisy budowlane pozwalają na zmniejszenie odległości między budynkami w granicach ww. obszaru. Ze względu na konieczność zachowania historycznego założenia urbanistycznego oraz z uwagi na intensywne istniejące i planowane zagospodarowanie centrum Szczecbrzeszyna zwartą zabudową mieszkaniową i usługową uznano za zasadne wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej.



IV. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalone gminne standardy urbanistyczne w planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn stworzą ramy prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni pod względem krajobrazowym. Przy ich określaniu uwzględniono istniejące zagospodarowanie oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gminne standardy urbanistyczne umożliwiają realizację nowej zabudowy, która będzie nawiązywała do istniejących budynków z zachowaniem ładu przestrzennego, ze względu na nawiązanie do ukształtowanego sposobu zagospodarowania oraz krajobrazu kulturowego. Przyjęte wskaźniki i parametry wynikają także z polityki przestrzennej gminy.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został określony dla konkretnej strefy w przepisach wykonawczych dla planu ogólnego. Niezabudowana przestrzeń jest elementem nieodzownym dla funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną gminy.

Ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne określają maksymalne wartości, które na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zostać poddane weryfikacji i ograniczone w uzasadnionych przypadkach.

W planie ogólnym gminy Szczecbrzeszyn zrezygnowano z wprowadzenia fakultatywnych standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej.

Na przyjęte w planie ogólnym standardy urbanistyczne znaczący wpływ miały uwagi instytucji zgłoszone na etapie opiniowania i uzgodnień, w tym w największym stopniu wytyczne Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Dyrektora Roztoczańskiego Parku Narodowego, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Lublinie.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

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			
Profil dodatkowy:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód		Zakres profilu dodatkowego przewiduje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odpowiedzi na potencjalne potrzeby w zakresie zagospodarowania strefy SW. Pozostałe tereny zostały wprowadzone z myślą o umożliwieniu zastosowania ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
w nawiązaniu do istniejącego stanu zagospodarowania	w nawiązaniu do istniejącego stanu zagospodarowania	maksymalna wysokość równa wysokości najwyższego istniejącego budynku w strefie	30%	Dla stref w których granicach znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską oraz stanowiące ich sąsiedztwo parametry urbanistyczne wynikają przede wszystkim z warunków konserwatorskich, które wskazują na ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy równą wysokości najwyższego istniejącego budynku w danej strefie oraz określeniu parametrów zabudowy w nawiązaniu do stanu istniejącego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.
2,8	70%	16 m	30%	Dla pozostałych stref określono wskaźniki dostosowane do potrzeb w zakresie kształtowania zabudowy wielorodzinnej, przy czym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej ze względu na turystyczny charakter gminy Szczepleszyn. Teren zieleni naturalnej umożliwi zastosowanie ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1,5	60%	10 m 8 m	40%	Dla stref znajdujących się w obszarze układu urbanistycznego Szczepleszyna wskaźniki zostały przyjęte zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi .
1,5	50%	12 m	30%	Dla stref zlokalizowanych w mieście Szczepleszyn, jednak nie znajdujących się w obszarze układu urbanistycznego Szczepleszyna, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi. Takie same wskaźniki przyjęto dla osiedla Klemensów.
3,2	70%	12 m	30%	Strefa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Wskaźniki ustalono w nawiązaniu do stanu istniejącego.

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	
Profil dodatkowy:	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczącą stworzenia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej wprowadzając teren usług. Pozostałe tereny zostały wprowadzone z myślą o umożliwieniu zastosowania ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Dla strefy obejmującej zabytkowe leśniczówki profil dodatkowy ograniczono do wymienionych terenów.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią profil dodatkowy nie daje możliwości dalszej rozbudowy siedliska.
teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	W otulinie Roztoczańskiego PN profil dodatkowy nie daje możliwości lokalizacji biogazowni.

Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1,5	50%	12 m	30%	Wartości parametrów urbanistycznych są przyjęte odpowiednio do zabudowy o charakterze rolniczym i prowadzeniu działalności rolniczej, pozwalając na jej rozwój. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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 wrysów.
0,1	8%	8,5 m	70%	Strefa obejmuje zabytkową leśniczówkę (czworak). Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określono jako odzwierciedlenie stanu istniejącego, zgodnie z wytocznymi konserwatorskimi .
0,8	40%	9 m	40%	W obszarze otuliny Roztoczańskiego PK wskaźniki i parametry zostały określone z uwzględnieniem wytocznym Dyrektora RPN .
0,2	17%	6 m	60%	Strefa znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) - wskaźniki przyjęte są zgodnie ze stanem istniejącym. Nie umożliwiają dalszej rozbudowy.
1	50%	8 m	30%	Strefa obejmuje przedpole widokowe układu urbanistycznego miasta Szczecbrzeszyn. Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określono jako odzwierciedlenie stanu istniejącego, zgodnie z wytocznymi konserwatorskimi .



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa usługowa				
Profil podstawowy:	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego ustalony w strefach, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz kościoły i szkoły uwzględnia jedynie teren zieleni naturalnej nie wprowadzając innych przeznaczeń ze względu na charakter obszaru strefy.		
	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego umożliwia uzupełnienia zagospodarowania obszaru strefy terenem składów i magazynów w celu aktywizacji gospodarczej gminy.		
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
zgodnie ze stanem istniejącym	zgodnie ze stanem istniejącym	zgodnie ze stanem istniejącym	30%	W strefach obejmujących obszary i obiekty zabytkowe (za wyjątkiem zabytkowego układu urbanistycznego Szczepleszyna) przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący, zgodnie z wytocznymi konserwatorskimi . Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.
w nawiązaniu do stanu istniejącego	w nawiązaniu do stanu istniejącego	nie większa niż wysokość najwyższego budynku na obszarze strefy	30%	W strefach znajdujących się w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego Szczepleszyna, ale nie obejmujących dodatkowo innych obiektów i obszarów zabytkowych, zgodnie z wytocznymi konserwatorskimi : maksymalna wysokość zabudowy nie może być większa niż wysokość najwyższego budynku na obszarze strefy, a pozostałe wskaźniki nie mogą drastycznie przekraczać istniejących standardów zagospodarowania. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa usługowa				
1,5	50%	12 m	30%	W strefach, w których nie są zlokalizowane obszary i obiekty zabytkowe, znajdujących się poza otuliną Roztoczańskiego PN, nie obejmujących istniejących kościołów wskaźniki ustalono odpowiednio do potrzeb kształtowania terenów usług.
0,8	40%	9 m	40%	W obszarze otuliny Roztoczańskiego PK wskaźniki i parametry zostały określone z uwzględnieniem wytucznych Dyrektora RPN .

Strefa gospodarcza		
Profil podstawowy:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Zakres profilu dodatkowego wynika z istniejących uwarunkowań oraz potrzeb w zakresie realizacji usług, które są elementem uzupełniającym rozwój terenów produkcyjnych.

Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,9	30%	15 m	40%	Strefa sąsiaduje z terenem, na którym usytuowany jest zabytkowy Dom Dyrektora Cukrowni, wskaźniki przyjęto zgodnie z wytucznymi konserwatorskimi .
0,8	30%	15 m	20%	W strefie znajduje się zabytkowy młyn, wskaźniki ustalono zgodnie z wytucznymi konserwatorskimi .
0,6	30%	10 m	20%	Strefa sąsiaduje z zabytkowym młynem, wskaźniki ustalono zgodnie z wytucznymi konserwatorskimi .
2,4 - 4,8	80%	15 -90 m	20%	Ustalono wskaźniki uwzględniają istniejące potrzeby w zakresie kształtowania zabudowy związanej z produkcją. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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 wrysów.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

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			
Profil dodatkowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia istniejące uwarunkowania oraz daje możliwość rozwoju terenów elektrowni słonecznych.		
	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego w obszarze otuliny Roztoczańskiego PN ograniczono do wymienionych terenów, wykluczając możliwość terenów produkcji energii.		
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1,5	50%	15 m	30%	Wskaźniki urbanistyczne pozwalają na realizację budowli rolniczych takich jak magazyny czy silosy na zboże. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.
0,8	40%	9 m	40%	W obszarze otuliny Roztoczańskiego PK wskaźniki i parametry zostały określone z uwzględnieniem wytycznych Dyrektora RPN .
0,4	20%	8 m	60%	Strefa obejmuje przedpole widokowe układu urbanistycznego miasta Szczepreszyn. Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określono jako odzwierciedlenie stanu istniejącego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi .

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 wód	W strefach dopuszczono szeroki wachlarz profilu dodatkowego, który pozwoli na



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa infrastrukturalna				
			kształtowanie zagospodarowania w sposób adekwatny do potrzeb.	
	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		W strefach zlokalizowane są ujęcia wody, w związku z tym profil dodatkowy uwzględnia tereny, które nie kolidują z zadaniami własnymi gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,7 - 2,1	70%	12 - 15 m	20%	Wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone odpowiednio do charakteru strefy, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz umożliwiając dalszą rozbudowę. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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.

Strefa zieleni i rekreacji		
Profil podstawowy:	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Strefy obejmują obszar szczególnego zagrożenia powodzią , w związku z tym w profilu dodatkowym ograniczono się jedynie do wymienionych terenów, wyłączając możliwość terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii oraz terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, zgodnie z wytycznymi RZGW.
	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	Możliwość rozwoju szerokiego wachlarza usług w strefie SN wynika z potrzeby rozwoju infrastruktury turystycznej i społecznej, zgodnie z celami i wiodącymi kierunkami określonymi dla gminy Szczepleszyn w PZPW.
	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren	Strefy obejmują Wzgórze zamkowe wpisane do rejestru zabytków oraz znajduje się na obszarze układu urbanistycznego miasta



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa zieleni i rekreacji				
	usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu		Szczepreszyn - profil dodatkowy nie uwzględnia terenu usług zdrowia i pomocy społecznej, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.	
	teren usług sportu i rekreacji teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu		Zakres profilu dodatkowego stref wprowadzonych w wyniku uwzględnienia uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych został ograniczony do wymienionych z uwagi na brak zasadności dopuszczania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej pozostałych niewymienionych terenów z profilu dodatkowego strefy.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0	0	0	80%	Strefy zlokalizowane są w <u>obszarze szczególnego zagrożenia powodzią</u> , przyjęte wskaźniki wykluczają możliwość zabudowy.
brak	brak	brak	80%	W strefie zlokalizowany jest Pomnik Chrząszcza, przyjęte wskaźniki uwzględniają <u>wytyczne konserwatorskie</u> - określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie istniejącym, bez wyznaczania pozostałych wskaźników.
0,1	2%	12 m	70%	Strefa obejmuje obszar zabytkowego wzgórza zamkowego. Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania przestrzennego ustalono jako odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania, zgodnie z <u>wytycznymi konserwatorskimi</u> .
1,2	40%	12 m	50%	Ustalone wskaźniki uwzględniają potrzeby w zakresie kształtowania zabudowy usługowej w strefie SN. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do 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 wrysów.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa cmentarzy				
Profil podstawowy:	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia potrzeby związane z funkcjonowaniem istniejących czynnych cmentarzy.		
	teren zieleni naturalnej	W obszarze strefy znajdują się nieczynne zabytkowe cmentarze, w związku z tym w profilu dodatkowym uwzględniono jedynie teren zieleni naturalnej.		
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
brak	brak	brak	90%	Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla nieczynnych zabytkowych cmentarzy określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie istniejącym bez wyznaczania pozostałych wskaźników tak, aby utrzymać cmentarze w niezmienionej formie.
brak	brak	brak	30%	Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla czynnego, w części zabytkowego, cmentarza w Wielączy Poduchownej określono jedynie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej bez wyznaczania pozostałych wskaźników.
0,1	1%	16 m	30%	Przyjęte wskaźniki urbanistyczne dla czynnego zabytkowego cmentarza w Szczecbrzeszynie zostały ustalone w nawiązaniu do stanu istniejącego, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
0,1	10%	16 m	30%	Parametry urbanistyczne ustalone dla cmentarza w Bodaczowie umożliwiają realizację obiektów kultu religijnego związanych z funkcjonowaniem czynnego cmentarza.

Strefa górnictwa		
Profil podstawowy:	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia istniejące zagospodarowanie obszaru, na którym zlokalizowane jest udokumentowane złożo kopalin.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

Strefa górnictwa				
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
brak	brak	brak	brak	Określanie wskaźników urbanistycznych dla stref górnictwa może uniemożliwić przedsiębiorcom górniczym wykonywanie udzielonych koncesji lub uniemożliwić uzyskanie koncesji dla terenów przeznaczonych do przyszłej eksploatacji, zatem w POG nie określa się ww. wskaźników.

Strefa otwarta				
Profil podstawowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej		Zakres profilu dodatkowego przewiduje jedynie teren zieleni urządzonej w strefach, które obejmują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, otulinę Roztoczańskiego PN, Szczecbrzeszyński PK, strefę znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych cmentarzy w Szczecbrzeszynie, obszar położony w bezpośrednim sąsiedztwie strefy usługowej, w której planowane jest powstanie “Centrum Języka Polskiego”.	
	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej		Zakres profilu dodatkowego strefy przewiduje możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii, co wynika z potrzeb rozwojowych gminy.	
	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej		W strefach, w których zlokalizowane są istniejące farmy fotowoltaiczne oraz najbardziej predysponowanych ich lokalizacji profil dodatkowy uwzględnia się teren elektrowni słonecznej.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0	0	0	80%	Strefy położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Wskaźniki wykluczają możliwość zabudowy.
0	0	0	50%	Strefa położona w bezpośrednim sąsiedztwie strefy usługowej, w której planowane jest



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa otwarta				
				powstanie "Centrum Języka Polskiego". W strefie przewiduje się możliwość wprowadzenia parkingu koniecznego dla funkcjonowania projektowanego "Centrum Języka Polskiego".
brak	brak	brak	brak	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku ustalania wskaźników dla strefy otwartej. W związku z tym, planie ogólnym zrezygnowano z ustalenia parametrów urbanistycznych. Należy ustalić je na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji WZ, co pozwoli na dostosowanie wskaźników do aktualnych potrzeb i obowiązujących wymogów technicznych.

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			
Profil dodatkowy:	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia elementy zagospodarowania obszaru strefy, która została wyznaczona dla istniejących dróg publicznych o klasie co najmniej dróg zbiorczych.		
	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Obszar strefy obejmuje planowany parking na potrzeby obsługi zbiornika wodnego 'Brody Małe', dla którego przewiduje się możliwość zagospodarowania w kierunku wymienionych terenów usług oraz dodatkowo zieleni, lasu i wód.		
	brak	Obszar strefy obejmuje linię kolejową nr 69 oraz drogę krajową nr 74, w związku z tym nie ma potrzeby określania profilu dodatkowego.		
	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Obszar strefy obejmuje linię kolejową o znaczeniu lokalnym nr 65, dla której przewiduje się możliwość profilu dodatkowego w postaci wymienionych terenów.		
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Strefa komunikacyjna				
brak	brak	brak	brak	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku ustalania wskaźników dla strefy komunikacyjnej. W związku z tym, planie ogólnym zrezygnowano z ustalenia parametrów urbanistycznych.

V. WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

A. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Strategia Rozwoju Gminy Szczecbrzeszyn na lata 2022-2030 została przyjęta Uchwałą nr XXIX/378/2022 Rady Miejskiej w Szczecbrzeszynie z dnia 9 listopada 2022 r., zatem gmina Szczecbrzeszyn nie dysponuje strategią rozwoju, której opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Oznacza to, że Strategia Rozwoju Gminy Szczecbrzeszyn pozbawiona jest modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wymaganego zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z tym w planie ogólnym pominięto uwzględnienie ustaleń z zakresu polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy Szczecbrzeszyn na lata 2022-2030.

B. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęto uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego dnia 29 grudnia 2015 r., poz. 5441. PZPWL określa ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13c, ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te obejmują:

- w wymiarze ogólnym: zasady ogólne i szczegółowe (rozdz. VI.1) określające warunki kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa, kierunki działań (rozdz. VI.3) – stanowiące katalog skoordynowanych przedsięwzięć zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych stref zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych;
- w wymiarze szczegółowym: przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju (rozdz. VI.3) – określające sposób realizacji oraz miejsce lokalizacji lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (rozdz. VIII).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Szczecbrzeszyn położona jest w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPIESZYŃ - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

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

Ponadto przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych. Znajdują się także kluczowe w skali krajowej i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności, dla których obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej, zrównoważony rozwój gospodarki leśnej i funkcji towarzyszących oraz ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych.

Gmina Szczepieszyń położona jest w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym – wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych. W związku z tym PZPWL wskazuje dla tego obszaru następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce.

Gmina położona jest w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: rozwoju gospodarki żywnościowej – roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym. Dla tych obszarów jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- produkcję roślinną,
- produkcję zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej,
- rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,
- rozwój bazy przetwórstwa drewna,
- gospodarcze wykorzystanie zasobów uzdrowiskowych i energetycznych,
- rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPW oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Szczepieszyń wskazuje się:

- budowę obwodnicy Szczepieszyna w ciągu drogi krajowej nr 74,



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPIETNICA - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

- rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 858 Zarzecze – Biłgoraj – Zwierzyniec – Szczepietnica na odcinku Zwierzyniec Szczepietnica,
- inwestycję LHS pn. „Rozbudowa Terminala przeładunkowego na stacji Szczepietnica LHS;
- prace na linii kolejowej nr 69 na odcinku Zawada – Zwierzyniec Tow. - Hrebenne – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych w celu umożliwienia realizacji inwestycji ponadlokalnych
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej w ciągu drogi krajowej nr 74 i drogi wojewódzkiej nr 858
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla linii kolejowej nr 69
- wprowadzenie strefy otwartej w granicach korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym oraz obszarów węzłowych
- wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową w celu umożliwienia rozwoju gospodarki żywnościowo-roślinnej
- wprowadzenie strefy otwartej dla gruntów ornych, łąk i pastwisk

C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie Gminy Szczepietnica znajdują się następujące obszary chronione:

- **otulina Roztoczańskiego Parku Narodowego** - obejmuje południowo-wschodnie obszary gminy. Utworzony w 1974 roku Roztoczański Park Narodowy zajmuje obszar 8 481,76 ha. Otulina Parku posiada powierzchnię 38 tys. ha. W obrębie otuliny RPN występują bogate w szatę roślinną lasy oraz pola. Stanowi ona strefę ochronną i jej walory przyrodnicze i krajobrazowe zbliżone są do warunków panujących w parku narodowym.
- **Szczepietniński Park Krajobrazowy** – obejmuje 35% powierzchni gminy, powołany uchwałą Nr XXVI/383/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie Szczepietnińskiego Parku Krajobrazowego. Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie niepowtarzalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska. Swój wyjątkowy charakter zawdzięcza licznym wzniesieniom, których grzbiety porożcinane są malowniczymi, lessowymi wąwozami o stromych zboczach. Ponadto w obrębie parku występują torfowiska. Dla Parku opracowano Plan Ochrony dla Szczepietnińskiego PK – operat Ochrony Walorów Krajobrazowych (załącznik nr 2 do uchwały Nr XXXII/490/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2021 r.).
- **obszar Natura 2000 Roztocze PLB060012** – przedmiotem ochrony są gatunki ptaków (i ich siedliska) z Załącznika Dyrektywy Rady 79/409/EWG z oceną ogólną A, B lub C z SDF z oceną ogólną A, B lub C: orlik krzykliwy, derkacz; rybitwa rzeczna, rybitwa białowąsa; puchacz, puszczyk uralski; lelek zwyczajny; dzięcioł zielonosiwy, dzięcioł



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

czarny, dzięcioł białogłowy, jarzębka, muchówka mała, muchówka białoszyja, gąsiorek, dzięcioł białoszyi oraz regularnie występujące ptaki migrujące nie wymienione w Załączniku I Dyrektywy 79/409/EWG: gołąb siniak i pliszka górska.

- **obszar Natura 2000 Niedzieliska PLH060092** – przedmiotem ochrony są siedliska z Załącznika I i II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, z oceną ogólną A, B lub C w Standardowym Formularzu Danych Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny, gatunki roślin dzwonecznik wonny i obuwik pospolity oraz gatunki zwierząt: czerwończyk nieparek, wilk i ryś. Ostoja położona jest na Roztoczu środkowym na 2 wzgórzach kredowych o ekspozycji południowo - zachodniej i północno - zachodniej.
- **użytek ekologiczny Brodzka Góra** - powołany Rozporządzeniem Nr 148 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszaru za użytek ekologiczny na terenie województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub z 01.08.2001 r. Nr 80 poz.1705), zajmuje powierzchnię 6,71 ha. Jest to stanowisko roślinności kserotermicznej na północno-zachodnim stoku wzniesienia "Brodzka Góra".
- **pomniki przyrody:**
 - 5 dębów szypułkowych (*Quercus robur*), o obwodach 302-427 cm, pierśnicach 96-136 cm i wysokościach 16-26 m, rosną w Szczepleszynie, na terenie cmentarza żydowskiego przy ul. Cmentarnej;
 - jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), o obwodzie pnia 310 cm i wysokości 20 m, rośnie w Szczepleszynie, w grupie drzew okalających zabytkową cerkiew od strony ul. Cmentarnej;
 - lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) o okazałej równomiernie rozwiniętej koronie, o obwodzie pnia 892 cm, pierśnicy 284 cm i wysokości 21 m, rośnie w Szczepleszynie przy drodze krajowej nr 74, przy ul. Przedmieście Szperówka;
 - grupa drzew: 2 lipy drobnolistne (*Tilia cordata*) o obwodach pni 314 i 269 cm, pierśnicach 100 i 85 cm i wysokościach 16 i 15 m oraz grusza pospolita (*Pyrus communis*) o obwodzie pnia 421 cm, pierśnicy 134 cm i wysokości 14 m, rośnie w Szczepleszynie w zespole zadrzewień przydomowych przy ul. Trębackiej 36;
 - lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) okazała równo rozwinięta korona, o obwodzie pnia 352 m, pierśnicy 112 cm i wysokości 17 m, rośnie w Szczepleszynie, przy ul. Partyzantów na terenie Jednostki Ratowniczo- Gaśniczej Państwowej Straży Pożarnej
 - lipa drobnolistna (*Tilia cordata*) okazała, równo rozwinięta korona, o obwodzie pnia 421 cm, pierśnicy 134 cm i wysokości 17 m, rośnie w Szczepleszynie, w odległości 15 m od budynku mieszkalnego, Szczepleszyn Przedmieście Szperówka 75;
 - grusza pospolita (*Pyrus communis*), okazała równomiernie rozwinięta korona o obwodzie pnia 386 cm, pierśnicy 123 cm i wysokości 16 m, rośnie na terenie pensjonatu "Przystanek Kawęczynek";
 - lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), okazała równomiernie rozwinięta korona, o obwodzie pnia 405 cm, pierśnicy 139 cm i wysokości 24 m, rośnie w Szczepleszynie, w sąsiedztwie pomnika Klukowskiego przy ul. Zamojskiej 29;
 - grupa 2 drzew: jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*) o obwodzie pnia 371 cm, pierśnicy 118 cm i wysokości 25 m, klon pospolity (*Acer platanoides*) o obwodzie



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

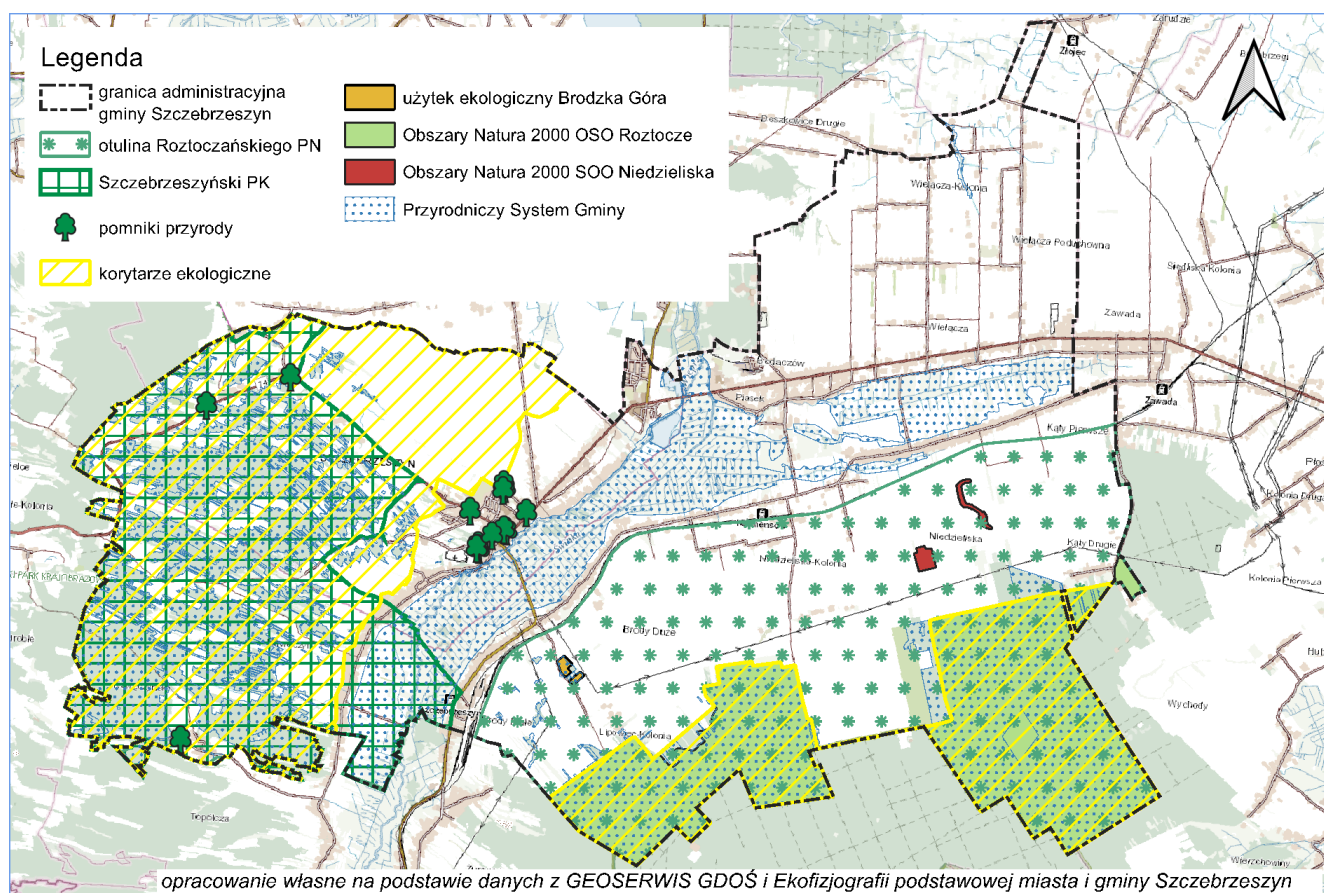
pnia 308 cm, pierśnicy 98 cm i wysokości 23 m, rosną w Szczecbrzeszynie, na cmentarzu przykościelnym kościoła p.w. Św. Mikołaja, przy ul. Wyzwolenia;

Poza wymienionymi formami ochrony przyrody w przestrzeni gminy Szczecbrzeszyn wyróżnia się:

- **przyrodniczy system gminy** – elementami PSG gminy Szczecbrzeszyn są obszary węzłowe, węzły ekologiczne i obszary łącznikowe. Obszary węzłowe to głównie lasy. Posiadają one na terenie gminy najwięcej cech środowiska, mechanizmów i zjawisk w najwyższym stopniu naturalności. Węzłami ekologicznymi są mniejsze kompleksy leśne znajdujące się w zachodniej części gminy w obrębie Roztocza Zachodniego. W dużej mierze są to zadrzewienia porastające wąwozy i suche doliny. Występują w mozaice z polami uprawnymi. Znajdują się w granicach Szczecbrzeszyńskiego Parku Krajobrazowego. Obszary łącznikowe, czyli korytarze ekologiczne i sięgacze ekologiczne stanowią przede wszystkim dolina rzeki Wieprz, dolina rzeki Świnki, inne doliny rzek, zbiorniki wodne, wąwozy wraz z otaczającymi je terenami o niskiej intensywności użytkowania (łąki, pastwiska, powierzchnie zadrzewione).
- **korytarze ekologiczne o znaczeniu krajowym** – GKPdC-2 Lasy Roztoczańskie (obejmuje południowo-wschodnią część gminy w obrębie obszaru Natura 2000 PLB060012 Roztocze), KpdC-2C Polesie-Roztocze (obejmuje zachodnią część gminy łącząc ekosystemy Roztocza z Polesiem). Wyznaczenie i ochrona korytarzy ekologicznych zapewnia zachowanie funkcjonalnej łączności w warunkach powszechnej obecnie fragmentacji środowiska. Korytarze ekologiczne to obszary umożliwiające przemieszczanie się roślin i zwierząt pomiędzy siedliskami. Korytarze to drogi życia, dzięki którym wiele gatunków może egzystować pomimo niekorzystnych zmian w środowisku a cenne europejskie siedliska nadal cechuje wysoka bioróżnorodność.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

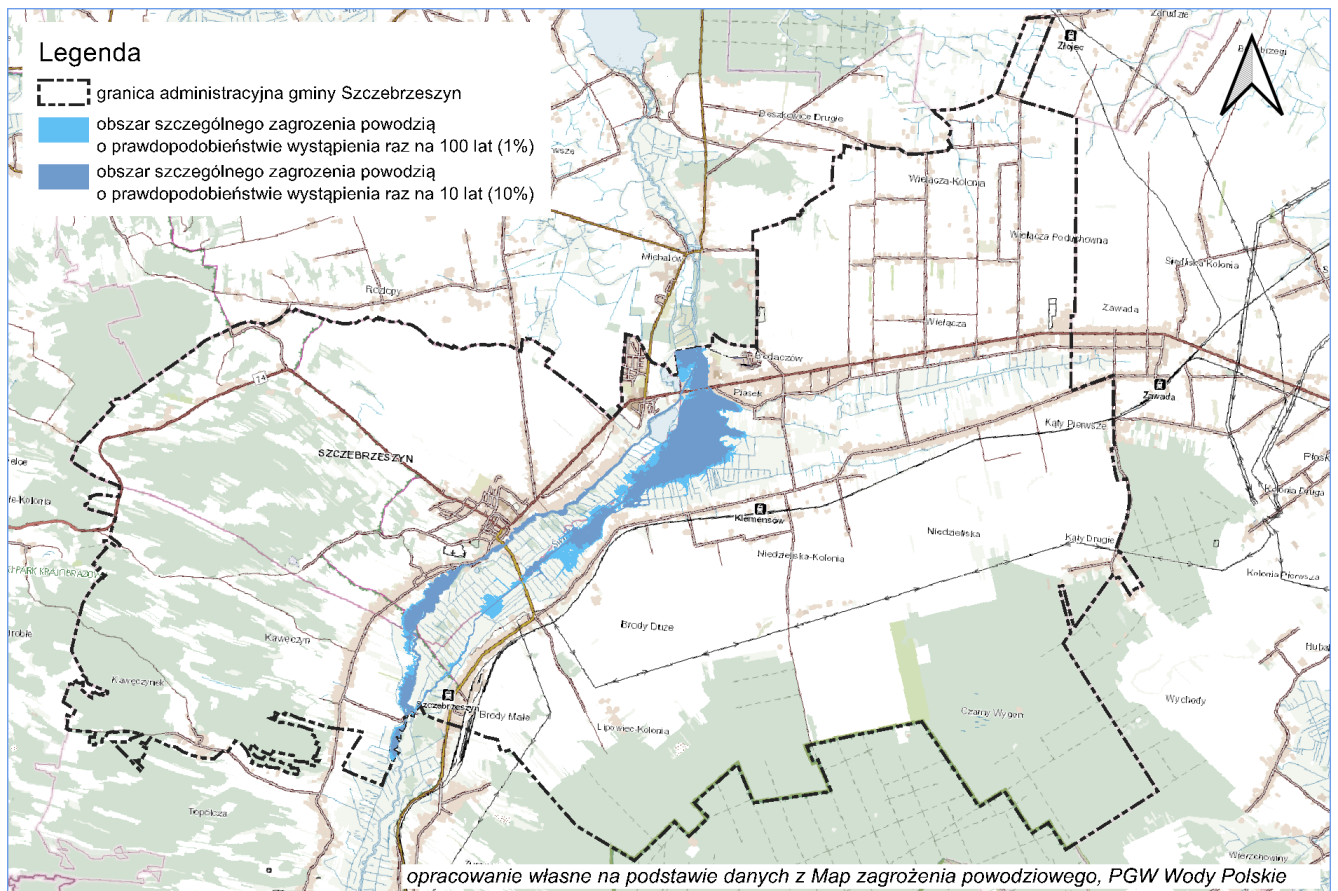
- wprowadzenie strefy otwartej na przeważającej powierzchni obszarów chronionych
- w strefie otwartej wyznaczonej w granicach otuliny Rozłoczańskiego PN w profilu dodatkowym zrezygnowano z wprowadzenia terenów produkcji energii, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obszarów, na których są już zlokalizowane obiekty związane z produkcją energii, m.in. w następstwie inwestycji zrealizowanych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy
- skoncentrowanie stref planistycznych w sposób umożliwiający uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z zakresu wodociągów i kanalizacji w celu ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy Szczepleszyn występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Wieprz o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%). Nie ma natomiast wałów przeciwpowodziowych.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem terenów już zabudowanych
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
- wprowadzenie strefy otwartej na przeważającej części obszarów szczególnego zagrożenia powodzią
- wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji na części obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na terenie gminy Szczepleszyn występują obszary gruntów zmeliorowanych oraz istnieją i funkcjonują urządzenia melioracji wodnych głównie w dolinie rzeki Wieprz. Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy, co oznacza, że melioracje wodne są związane z rolniczym wykorzystaniem terenów, na których są zlokalizowane.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie głównie strefy otwartej na obszarach gruntów zmeliorowanych umożliwiające zachowanie funkcjonalności urządzeń melioracji wodnych
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w obszarach gruntów zmeliorowanych
- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy w obszarach gruntów zmeliorowanych, za wyjątkiem terenów już zabudowanych

4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy Szczecbrzeszyn nie ma terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w planie ogólnym.

5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Szczecbrzeszyn zlokalizowane są 4 ujęcia wody w miejscowościach Szczecbrzeszyn, Kawęczynek, Szperówka oraz Bodaczów, dla których ustanowione są strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej.

Nazwa ujęcia	Szczegółowe informacje	Teren ochrony bezpośredniej
Ujęcie wody w miejscowości Szczecbrzeszyn	Działki, na których zlokalizowane jest ujęcie oznaczone są numerami geodezyjnymi: 3085 obręb Przedmieście Błonie o powierzchni 1,2694 ha oraz 1710/2 obręb Przedmieście Błonie o powierzchni 0,0597 ha.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.145.2018.MZ z dnia 23.11.2018 r. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.165.1.2018.AT z dnia 21.08.2019 r.
Ujęcie wody Kawęczynek	Działka, na której zlokalizowane jest ujęcie, oznaczona jest numerem geodezyjnym: 1072/3, jednostka ewidencyjna: Szczecbrzeszyn - obszar wiejski, obręb: Kawęczynek. Zajmuje powierzchnię 7 arów.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.165.4.2018.AT z dnia 22.08.2019 r.
Ujęcie wody Szperówka	Działki na których zlokalizowane jest ujęcie, oznaczone są numerami geodezyjnymi: 133/2 obręb Przedmieście Szperówka i zajmuje powierzchnię 0,11 ha oraz 1027/2 obręb Przedmieście Szperówka i zajmuje powierzchnię 0,0313 ha.	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.165.2.2018.AT z dnia 22.08.2019 r. Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.165.3.2018.AT z dnia 22.08.2019 r.
Ujęcie wody w miejscowości Bodaczów należących do Zakładu Tłuszczowego w Bodaczowie	Decyzja Starosty Zamojskiego znak: ROŚ.6341.45.2012 z dnia 31.12.2012 r. dla Zakładów Przemysłu Tłuszczowego Sp. z o.o. w Bodaczowie na pobór wód podziemnych	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu znak: LU.ZUZ.3.4100.250.2018.MZ z dnia 22.10.2018 r.



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy infrastrukturalnej w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód, za wyjątkiem ujęć wody należących do Zakładu Tłuszczowego w Bodaczowie (obecnie Viterra) i ujęcia wody w Szczepreszynie (szpital) - w każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² w związku z tym, ujęcia wody w terenie Zakładów Tłuszczowych w Bodaczowie (obecnie Viterra) oraz na terenie szpitala w Szczepreszynie wchodzi w strefy odpowiednio: gospodarczą i usługową

6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Dla gminy Szczepreszyn nie zostały wyznaczone obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

Natomiast zachodnia część gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 Niecka lubelska (Lublin), a wschodnia w zasięgu GZWP nr 407 Niecka lubelska (Chełm-Zamość), dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- skoncentrowanie stref planistycznych w sposób umożliwiający uzbrojenie w infrastrukturę techniczną z zakresu wodociągów i kanalizacji w celu ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

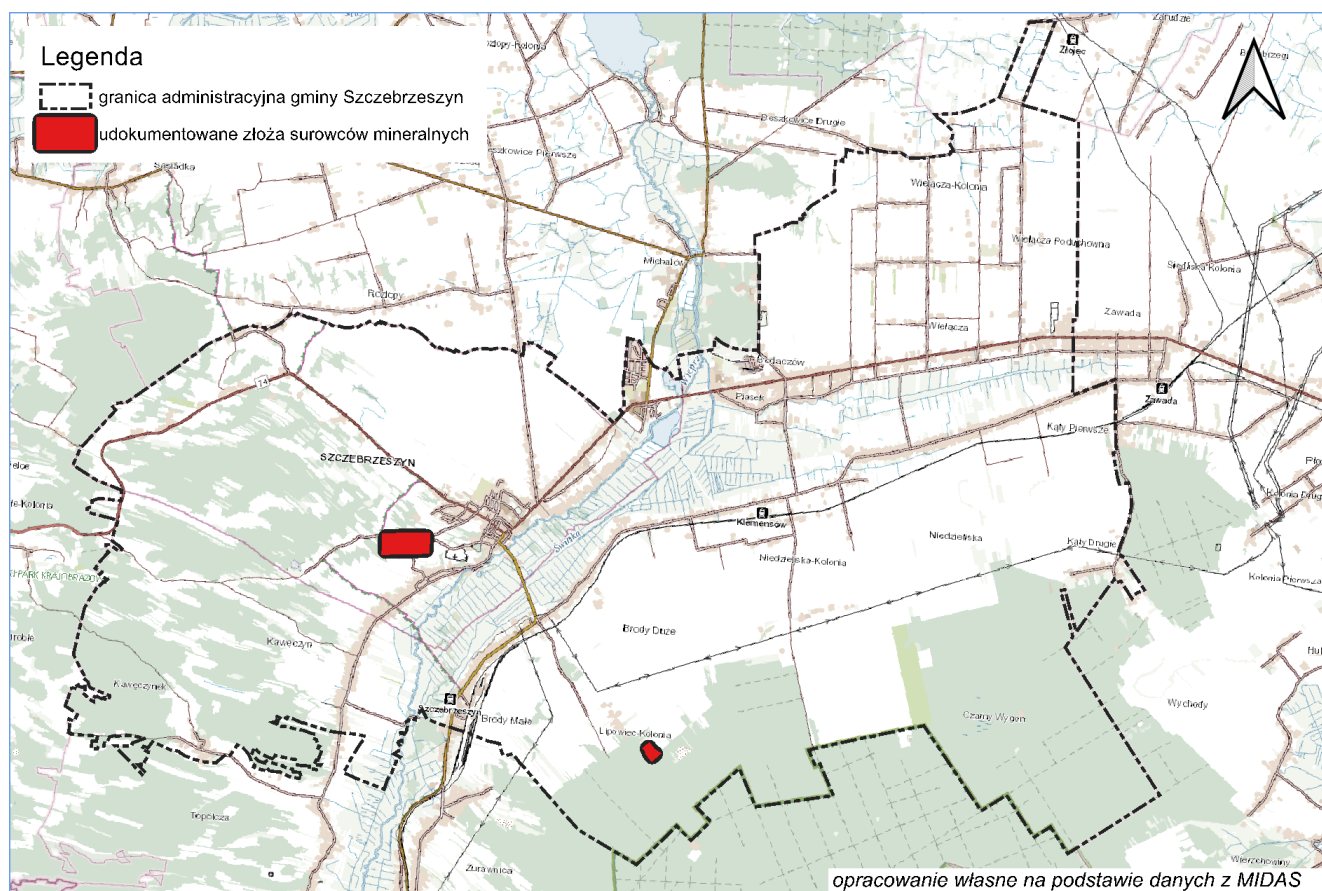
Na terenie gminy Szczepreszyn nie ma ustanowionych obszarów górniczych i terenów górniczych, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów i obszarów w planie ogólnym.

8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy Szczepreszyn występują dwa udokumentowane złoża surowców mineralnych – złoża surowców ilastych „Szczepreszyn” i złoża kruszywa – piasku „Kolonia Lipowiec”. Nie występują natomiast udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy górnictwa w granicach udokumentowanych złóż kopalin, z zastrzeżeniem, że dla terenu zainwestowanego zlokalizowanego na części udokumentowanego złoża surowców ilastych „Szczepietnica”, który utracił wartość górnictwa, w następstwie zrealizowanej inwestycji (lokalizacja Zakładu Gospodarki Komunalnej w Szczepietnicy) wprowadzono strefę infrastrukturalną
- dla złoża kruszywa – piasku „Kolonia Lipowiec” znajdującego się w otulinie Roztoczańskiego PN wprowadzono strefę otwartą ze względu na zapisy w Planie Ochrony RPN dotyczące zakazu eksploatacji złóż kopalin w otulinie RPN

9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Szczepietnica nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

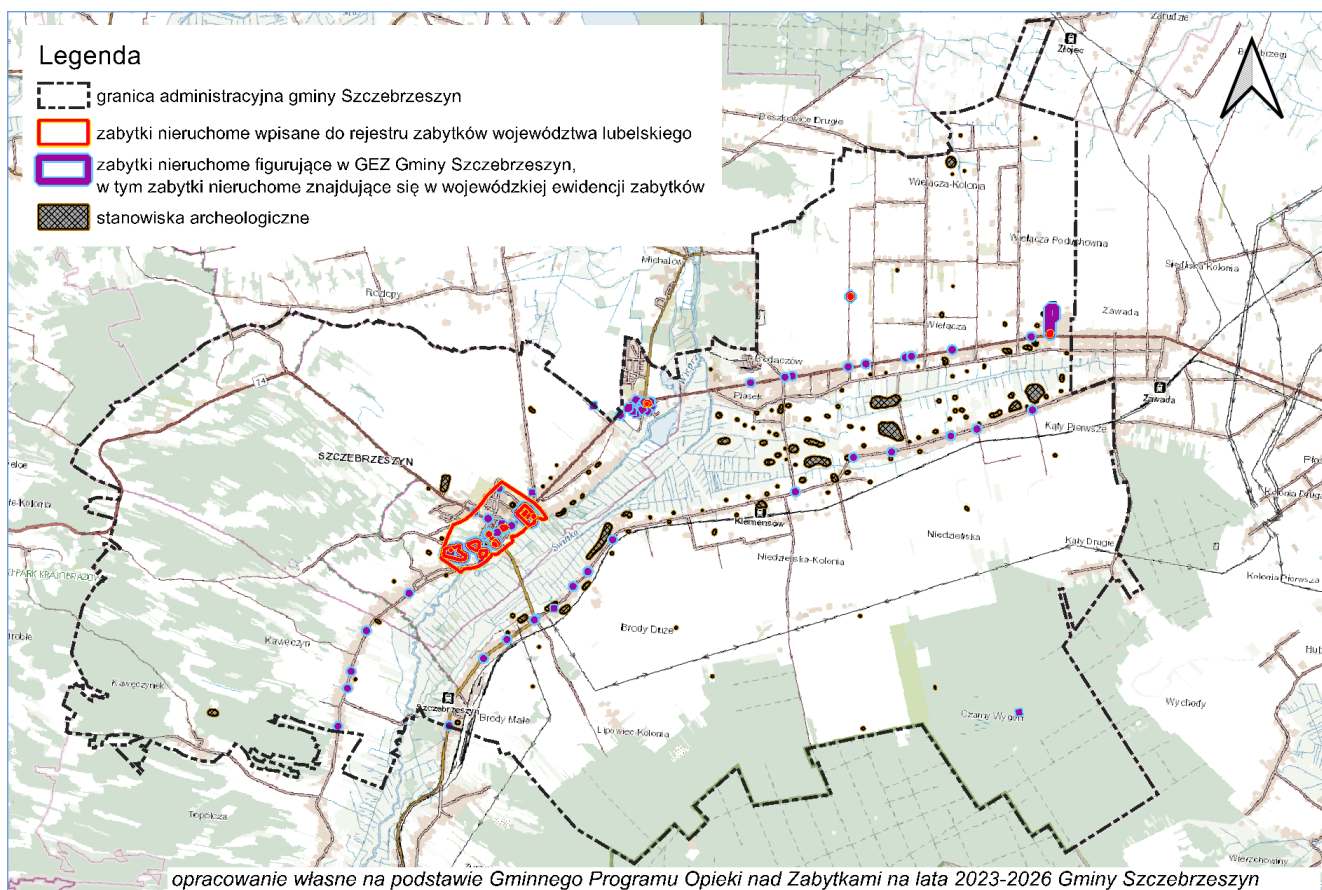


PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy występują następujące zabytki:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego,
- zabytki nieruchome figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczeczeszyn przyjętej Zarządzeniem Burmistrza Szczeczeszyna Nr 201 z dnia 10 grudnia 2018 r. oraz Zarządzeniem Burmistrza Szczeczeszyna Nr 141/2023 z dnia 7 czerwca 2023 r. - w tym zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zabytki archeologiczne zewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczeczeszyn.



Poniższa tabela przedstawia Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego z terenu gminy Szczeczeszyn.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Rejestr zabytków
1.	Szczecbrzeszyn	Układ urbanistyczny miasta Szczecbrzeszyna, w granicach określonych na załączonym planie obejmującym obszar miasta w obrębie d. obwarowań miejskich, ze wzgórzem zamkowym, zespołem szkolnym, dwoma cmentarzami: katolickim i żydowskim oraz skalę zabudowy miejskiej, wraz z sylwetką miasta i krajobrazowym ukształtowaniem terenu.	A/642
2.	Szczecbrzeszyn	Cmentarz grzebalny z kaplicą, drzewostanem, nagrobkami (według karty cmentarza), na działkach wskazanych w dec., w gran. wg planu i karty cmentarza	A/1496
3.	Szczecbrzeszyn	Cmentarz Żydowski, z drzewostanem i nagrobkami (według karty cmentarza), na działce wskazanej w dec., wg planu i karty cmentarza	A/1495
4.	Szczecbrzeszyn ul. Klukowskiego 1	d. zespół klasztorny, kościół filialny rzymskokat. pw. św. Katarzyny wraz z wyposażeniem wnętrza, d. klasztor (ob. szpital) wraz z dziedzińcem, mur oporowy, drzewostan	A/1460
5.	Szczecbrzeszyn ul. Sądowa 4	d. cerkiew grecka wraz z zachowanymi elementami wystroju architektonicznego i drzewostanem w gran. Cmentarza kościelnego	A/474
6.	Szczecbrzeszyn ul. Sądowa 5	d. bożnica wraz z wystrojem architektonicznym i najbliższym otoczeniem w obrębie niezabudowanego terenu	A/475
7.	Szczecbrzeszyn ul. Słodka 1	Dom Dyrektora w zespole Cukrowni „Klemensów”, w gran. działki wskazanej w dec.	A/1602
8.	Szczecbrzeszyn ul. Kościelna 1	kościół parafialny rzymskokat. pw. św. Mikołaja wraz z wyposażeniem wnętrza, dzwonnica z kaplicą grobową, cmentarz kościelny z drzewostanem, ogrodzenie z bramką i figurą NMP w gran.	A/1462
9.	Szczecbrzeszyn ul. Zamojska	Zespół szkolny, budynek główny, ob. Liceum ul. Zamojska 70, dwie oficyny od strony wschodniej – ul. zamojska 70d, e, dwie oficyny od strony zachodniej – ul. zamojska 29 i 35, dziedziniec (obec. przecięty ul. zamojską) ogród z drzewostanem (położony m. budynkiem gł. a rzeką Wieprz) w gra. wg planu	A/1307
10.	Wielącza	Zespół kościelny, Kościół parafialny rzymskokat. pw. św. Stanisława Bpa, wraz z wyposażeniem, dzwonnica, ogrodzenie cmentarza kościelnego wraz z bramą, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego	A/315
11.	Wielącza Kolonia (właśc. Obręb Bodaczów)	Cmentarz wojenny z I wojny świat., w gran. działki wskazanej w dec.	A/1576

Zabytki nieruchome figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczecbrzeszyn przyjętej Zarządzeniem Burmistrza Szczecbrzeszyna Nr 201 z dnia 10 grudnia 2018 r. oraz Zarządzeniem Burmistrza Szczecbrzeszyna Nr 141/2023 z dnia 7 czerwca 2023 r. - w tym zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zestawiono w tabeli poniżej:

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
1.	BODACZÓW	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Bodaczów na działce geodez.: 1459 obrub: BODACZÓW Id działki: 062013 5.0001.1459	Nr rej. A/1576		
2.	BODACZÓW	Kapliczka przydrożna św. Jana Nepomucena	Bodaczów nr 2 na działce geodez.: 1385 obrub: BODACZÓW Id działki: 062013 5.0001.1385			X
3.	BODACZÓW	Kapliczka przydrożna	Bodaczów nr 70 na działce geodez.: 500			X



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
			obręb: BODACZÓW Id działki: 062013 5.0001.500			
4.	BODACZÓW	Kapliczka przydrożna	Bodaczów nr 82 na działce geodez.: 367 obręb: BODACZÓW Id działki: 062013 5.0001.367			X
5.	BODACZÓW	Kapliczka przydrożna	Bodaczów nr 154C na działce geodez.: 3575/2 obręb: BODACZÓW Id działki: 062013 5.0001.3575/2			X
6.	BRODY DUŻE	Czworak, ob. dom mieszkalny	Brody Duże nr 10 na działce geodez.: 450 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.450		X	
7.	BRODY DUŻE	Leśniczówka tzw. szlakówka, ob. dom mieszkalny	Brody Duże nr 1 na działce geodez.: 194/2 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.194/2		X	
8.	BRODY DUŻE	Kapliczka przydrożna	Brody Duże na działce geodez.: 115/1 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.115/1			X
9.	BRODY DUŻE	Kapliczka przydrożna	Brody Duże na działce geodez.: 467 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.367			X
10.	BRODY DUŻE	Kapliczka przydrożna	Brody Duże nr 37 na działce geodez.: 6 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.6			X
11.	BRODY DUŻE	Kapliczka przydrożna Św. Jana Nepomucena	Brody Duże nr 68 na działce geodez.: 23 obręb: BRODY DUŻE Id działki: 062013 5.0002.23			X
12.	BRODY MAŁE	Kapliczka przydrożna	Brody Małe na działce geodez.: 465/1 obręb: BRODY MAŁE Id działki: 062013 5.0003.465/1			X
13.	BRODY MAŁE	Kapliczka przydrożna	Brody Małe nr 104 na działce geodez.: 532/2 obręb: BRODY MAŁE Id działki: 062013 5.0003.532/2			X
14.	BRODY MAŁE	Kapliczka przydrożna	Brody Małe na działce geodez.: 336/1 obręb: BRODY MAŁE Id działki: 062013 5.0003.336/1			X
15.	KAWĘCZYN	Kapliczka przydrożna	Kawęczyn na działce geodez.: 827 (droga) obręb: KAWĘCZYN Id działki: 062013 5.0004.827			X
16.	KAWĘCZYN	Kapliczka przydrożna	Kawęczyn na działce geodez.: 1921 obręb: KAWĘCZYN Id działki: 062013 5.0004.1921			X
17.	KAWĘCZYN	Kapliczka przydrożna	Kawęczyn na działce geodez.: 2814 obręb: KAWĘCZYN Id działki: 062013 5.0004.2814			X
18.	KAWĘCZYN	Kapliczka przydrożna	Kawęczyn nr 46A na działce geodez.: 161 obręb: KAWĘCZYN Id działki: 062013 5.0004.161			X
19.	NIEDZIELISKA	Kapliczka przydrożna Św. Jana Nepomucena	Niedzieliska na działce geodez.: 506 obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013 5.0009.506			X



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

L p .	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
20.	NIEDZIELISKA	Kapliczka przydrożna	Niedzieliska na działce geodez.: 506 (w granicy z działką 1254/1) obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0009.506 oraz 1254/1			X
21.	NIEDZIELISKA	Kapliczka przydrożna	Niedzieliska na działce geodez.: 542 obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0009.542			X
22.	NIEDZIELISKA	Kapliczka przydrożna	Niedzieliska na działce geodez.: 1283 obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0009.1283			X
23.	NIEDZIELISKA	Kapliczka przydrożna	Niedzieliska na działce geodez.: 1403 obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0009.1403			X
24.	NIEDZIELISKA	Leśniczówka Markowiczyna Ordynacji Zamojskiej	Niedzieliska na działce geodez.: 3047 obręb: NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0009.3047			X
25.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Kapliczka Św. Jana Chrzyciela	Niedzieliska-Kolonia na działce geodez.: 198 obręb: KOLONIA NIEDZIELISKA Id działki: 062013_5.0010.198			X
26.	SZCZEBRZESZYN	Układ urbanistyczny miasta Szczecbrzeszyna	22-460 Szczecbrzeszyn obręb: SZCZEBRZESZYN Id : 062013_4.0005.	Nr rej. A/642		
27.	SZCZEBRZESZYN	Cmentarz parafialny	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna teren wpisany do rejestru zabytków na działkach geodez.: 347/1, 348, 360/1, 361/1, 407, 1090, oraz na działkach 1775, 403/1, 405/1 – nie objęte wpisem obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005. 347/1, 348, 360/1, 361/1, 407, 1090, 1775, 403/1, 405/1,	Nr rej. A/1496		
28.	SZCZEBRZESZYN	Kaplica cmentarna pw. Św. Leonarda na cmentarzu parafialnym	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna na działce geodez.: 1090 obęb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005. 1090	Nr rej. A/1496		
29.	SZCZEBRZESZYN	Drzewostan na cmentarzu parafialnym	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna teren wpisany do rejestru zabytków na działkach geodez.: 347/1, 348, 360/1, 361/1, 407, 1090, oraz na działkach 1775, 403/1, 405/1 – nie objęte wpisem obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005. 347/1, 348, 360/1, 361/1, 407, 1090, 1775, 403/1, 405/1,	Nr rej. A/1496		
30.	SZCZEBRZESZYN	Mogiła zbiorowa z I wojny światowej na cmentarzu parafialnym	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna na działce geodez.: 1090 obęb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005. 1090			X
31.	SZCZEBRZESZYN	Cmentarz żydowski	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna na działce geodez.: 400 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.400	Nr rej. A/1495		
32.	SZCZEBRZESZYN	Drzewostan na cmentarzu żydowskim	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Cmentarna na działce geodez.: 400	Nr rej. A/1495		



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
			obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.400			
33.	SZCZEPLESZYN	Zespół klasztorny Franciszkanów	22-460 Szczepleszyn ul. dr Z. Klukowskiego 1 i 3 teren objęty wpisem do rejestru na działkach geodez.: 322/3, 323/6, 323/7 (część), 1084 (droga – część), 1768 (droga – część) obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.322/3, 323/6, 323/7 (część), 1084 (droga – część), 1768 (droga – część)	Nr rej. A/1460		
34.	SZCZEPLESZYN	Kościół pw. Św. Katarzyny w zespole klasztornym	22-460 Szczepleszyn ul. dr Z. Klukowskiego 1 na działkach geodez.: 322/3, 323/7 (część), obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.322/3, 323/7 (część)	Nr rej. A/1460		
35.	SZCZEPLESZYN	Klasztor w zespole klasztornym	22-460 Szczepleszyn ul. dr Z. Klukowskiego 3 na działkach geodez.: 323/7 obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.323/7	Nr rej. A/1460		
36.	SZCZEPLESZYN	Mur oporowy w zespole klasztornym	22-460 Szczepleszyn ul. dr Z. Klukowskiego 1 i 3 na działkach geodez.: 322/3, 1084 (droga – część), 1768 (droga – część) obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.322/3, 1084 (droga -część), 1768 (droga – część)	Nr rej. A/1460		
37.	SZCZEPLESZYN	Drzewostan w zespole klasztornym	22-460 Szczepleszyn ul. dr Z. Klukowskiego 1 i 3 teren objęty wpisem do rejestru na działkach geodez.: 322/3, 323/6, 323/7 (część), 1084 (droga – część), 1768 (droga – część) obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.322/3, 323/6, 323/7 (część), 1084 (droga – część), 1768 (droga – część)	Nr rej. A/1460		
38.	SZCZEPLESZYN	Cerkiew grecko-katolicka	22-460 Szczepleszyn ul. Cmentarna 1 B (wg. ewidencji budynków ul. Sądowa) na działce geodez.: 433 obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.433	Nr rej. A/474		
39.	SZCZEPLESZYN	Cmentarz przycerkiewny	22-460 Szczepleszyn ul. Cmentarna 1 B na działce geodez.: 433 obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.433	Nr rej. A/474		
40.	SZCZEPLESZYN	Drzewostan w granicach cmentarza przycerkiewnego	22-460 Szczepleszyn ul. Cmentarna 1 B na działce geodez.: 433 obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.433	Nr rej. A/474		
41.	SZCZEPLESZYN	Synagoga	22-460 Szczepleszyn ul. Sądowa 3 na działce geodez.: 427/10 obręb: SZCZEPLESZYN Id działki: 062013_4.0005.427/10	Nr rej. A/475		
42.	SZCZEPLESZYN	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczepleszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596	Nr rej. A/1462		



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

L p .	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
			obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)			
43.	SZCZEBRZESZYN	Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
44.	SZCZEBRZESZYN	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
45.	SZCZEBRZESZYN	Cmentarz kościelny w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
46.	SZCZEBRZESZYN	Drzewostan w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
47.	SZCZEBRZESZYN	Ogrodzenie z bramką w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
48.	SZCZEBRZESZYN	Figura NMP w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na części działki geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596 (część)	Nr rej. A/1462		
49.	SZCZEBRZESZYN	Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Mikołaja Biskupa	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na działce geodez.: 596 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.596			X
50.	SZCZEBRZESZYN	Zespół szkół Zamojskich	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na działkach geodez.: 284/1, 284/2, 285 (część), 638/1 (część), 638/3, 638/4, 639/1, 640, 1092 (droga – część) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/1, 284/2, 285 (część), 638/1 (część), 638/3, 638/4, 639/1, 640, 1092 (część)	Nr rej. A/1307		
51.	SZCZEBRZESZYN	Budynek główny w zespole szkolnym, ob. Zespół Szkół	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska nr 70 na działkach geodez.: 284/2, obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/2	Nr rej. A/1307		
52.	SZCZEBRZESZYN	Oficyna – internat męski w zespole szkolnym, ob. Państwowa Szkoła Muzyczna	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska nr 70C na działkach geodez.: 284/1, obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/1	Nr rej. A/1307		
53.	SZCZEBRZESZYN	Oficyna – internat żeński w zespole szkolnym, ob. Zespół Szkół	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska nr 70D na działkach geodez.: 284/2,	Nr rej. A/1307		



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

L p .	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
			obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/2			
54.	SZCZEBRZESZYN	Oficyna – Szkoła zawodowa w zespole szkolnym, ob. Ośrodek Interwencji Kryzysowej	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska nr 29 na działkach geodez.: 638/3, obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.638/3	Nr rej. A/1307		
55.	SZCZEBRZESZYN	Oficyna – Szkoła podstawowa w zespole szkolnym, ob. hotel, restauracja	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska nr 35 na działkach geodez.: 638/4, obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.638/4	Nr rej. A/1307		
56.	SZCZEBRZESZYN	Dziedziniec szkolny w zespole szkolnym, ob. w części ulica Zamojska	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na działkach geodez.: 284/1, 284/2, 638/3, 638/4, 1092 (droga – część) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/1, 284/2, 638/3, 638/4, 1092 (część)	Nr rej. A/1307		
57.	SZCZEBRZESZYN	Ogród szkolny w zespole szkolnym	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na działkach geodez.: 284/2, 285 (część) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/2, 285 (część)	Nr rej. A/1307		
58.	SZCZEBRZESZYN	Wzgórze zamkowe z ruinami zamku	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Zamojska na działkach geodez.: 284/2, 285 (część) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/2, 285 (część)	Nr rej. C/88		
59.	SZCZEBRZESZYN	Ratusz	22-460 Szczecbrzeszyn Plac Tadeusza Kościuszki 1 na działce geodez.: 1059/1 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.1059/1			X
60.	SZCZEBRZESZYN	Sąd Grodzki	2-460 Szczecbrzeszyn ul. Sądowa 13 na działce geodez.: 419 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.419			X
61.	SZCZEBRZESZYN	Zespół cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Słodka 1 na działkach geodez.: 275/6, 301, 307, 308/2, 315, 327/3, 328/2, 331, 340/1, 340/2, obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.275/6, 301, 307, 308/2, 315, 327/3, 328/2, 331, 340/1, 340/2		X	
62.	SZCZEBRZESZYN	Dom dyrektora cukrowni w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Słodka 1 na działce geodez.: 327/3 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.327/3	Nr rej. A/1602		
63.	SZCZEBRZESZYN	Budynek biurowy w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Słodka 3 na działce geodez.: 331 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.331		X	
64.	SZCZEBRZESZYN	Świetlica pracownicza w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Słodka (bez numeru) na działce geodez.: 328/2 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.328/2		X	



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

L p .	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
65.	SZCZEBRZESZYN	Budynek kierownika plantacji w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Lipowa 4 na działce geodez.: 308/2 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.308/2		X	
66.	SZCZEBRZESZYN	Dom mieszkalny w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Lipowa 6 na działce geodez.: 307 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.307		X	
67.	SZCZEBRZESZYN	Dom mieszkalny w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska 218 na działce geodez.: 301 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.301		X	
68.	SZCZEBRZESZYN	Dom mieszkalny w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska 195 na działce geodez.: 275/6 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.275/6		X	
69.	SZCZEBRZESZYN	Dom mieszkalny w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Słodka 2; ul. Krzywa 1a, Zamojska 224 na działkach geodez.: 340/2 (ul. Słodka 2 i Krzywa 1a), 340/1 (ul. Zamojska 224) obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.340/1, 340/2		X	
70.	SZCZEBRZESZYN	Dom mieszkalny w zespole cukrowni „Klemensów”	22-460 Szczepietnica ul. Słodka 4 na działce geodez.: 315 obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.315		X	
71.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna Św. Jana Nepomucena	22-460 Szczepietnica ul. Partyzantów na działce geodez.: 1063/1 (droga) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.1063/1		X	
72.	SZCZEBRZESZYN	Symboliczna mogiła na zniszczonym cmentarzu z I wojny światowej	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska na działce geodez.: 284/2 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.284/2			X
73.	SZCZEBRZESZYN	Cmentarz z I wojny światowej	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska na działce geodez.: 3/2 obręb: PRZEDMIEŚCIE ZAMOJSKIE Id działki: 062013_4.0002.3/2		X	
74.	SZCZEBRZESZYN	Młyn wodny, ob. elektryczny	22-460 Szczepietnica ul. Wierzbowa 1 na działce geodez.: 336 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.336			X
75.	SZCZEBRZESZYN	Młyn motorowy, ob. elektryczny	22-460 Szczepietnica ul. Lubelska 11 na działce geodez.: 707/2 obręb: PRZEDMIEŚCIE ZAMOJSKIE Id działki: 062013_4.0002.707/2			X
76.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna słupowa	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska na działce geodez.: 1092 (droga) obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0001.1092			X
77.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna	22-460 Szczepietnica ul. Zamojska na działce geodez.: 286			X



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
			obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.286			
78.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Błonie nr 68 na działce geodez.: 1536 obręb: PRZEDMIEŚCIE BŁONIE Id działki: 062013_4.0003.1536			X
79.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna	22-460 Szczecbrzeszyn ul. Partyzantów nr 20 na działce geodez.: 1783 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.1783			X
80.	SZCZEBRZESZYN	Kapliczka przydrożna	22-460 Szczecbrzeszyn skrzyżowanie ulic Trębackiej i Ogrodowej na działce geodez.: 1064/1 obręb: SZCZEBRZESZYN Id działki: 062013_4.0005.1064/1			X
81.	SZCZEBRZESZYN	Pomnik upamiętniający 100 lecie śmierci Tadeusza Kościuszki	22-460 Szczecbrzeszyn skrzyżowanie ulic Zamojskiej i Słodkiej na działce geodez.: 329 (droga) obręb: KLEMENSÓW Id działki: 062013_4.0001.329			X
82.	WIELĄCZA	Kapliczka przydrożna	Wielącza na działce geodez.: 183/2 obręb: WIELĄCZA WIEŚ Id działki: 062013_5.0011.183/2			X
83.	WIELĄCZA	Kapliczka przydrożna	Wielącza na działce geodez.: 127/7 obręb: WIELĄCZA WIEŚ Id działki: 062013_5.0011.127/7			X
84.	WIELĄCZA	Kapliczka przydrożna	Wielącza na działce geodez.: 127/11 obręb: WIELĄCZA WIEŚ Id działki: 062013_5.0011.127/11			X
85.	WIELĄCZA	Kapliczka przydrożna	Wielącza nr 10 na działce geodez.: 660/2 obręb: WIELĄCZA WIEŚ Id działki: 062013_5.0011.660/2			X
86.	WIELĄCZA	Kapliczka przydrożna	Wielącza nr 103A na działce geodez.: 69/2 obręb: WIELĄCZA WIEŚ Id działki: 062013_5.0011.69/2			X
87.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Zespół kościelny pw. Św. Stanisława Biskupa	Wielącza Poduchowna nr 55A 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 120, część 119, część 133, część 277 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013_5.0002.120, 119, 133, 277	Nr rej. A/315		
88.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Kościół parafialny w zespole kościelnym pw. Św. Stanisława Biskupa – ob. nieużytkowany	Wielącza Poduchowna nr 55A 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 120 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013_5.0002.120	Nr rej. A/315		
89.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Dzwonnica w zespole kościelnym pw. Św. Stanisława Biskupa – ob. nieużytkowana	Wielącza Poduchowna nr 55A 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 120 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013_5.0002.120	Nr rej. A/315		
90.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Ogrodzenie w zespole kościelnym pw. Św. Stanisława Biskupa	Wielącza Poduchowna nr 55A 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 120 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013_5.0002.120	Nr rej. A/315		



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	Podstawa do włączenia do GEZ i ochrony prawnej		
				Rejestr zabytków	Woj. Ewid. Zabytków. Planowane do włączenia do WEZ	wniosek Burmistrza
91.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Cmentarz kościelny w zespole kościelnym pw. Św. Stanisława Biskupa – ob. nieużytkowany	Wielącza Poduchowna nr 55A 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 120 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013 5.0002.120	Nr rej. A/315		
92.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Cmentarz parafialny	Wielącza Poduchowna 22-460 Wielącza Poduchowna na działce geodez.: 119 obręb: WIELĄCZA PODUCHOWNA Id działki: 062013 5.0002.119		X	
93.	SZCZEPLESZYN	Wiatrak wieżowy - koźlak	Szczepleszyn 22-460 Szczepleszyn ul. Słodka 1 na działce geodez.: 327/1 obręb: Klemensów Id działki: 062013 4.0001.327/1			X

Na terenie gminy Szczepleszyn znajduje się 135 stanowisk archeologicznych, na obszarze których wyróżniono materiał zabytkowy z epoki: pradzieje - ślad osadnictwa; epoka brązu osada; neolit – ślad osadnictwa, okres lateński – ślad osadnictwa; okres wpływów rzymskich – osada; wczesne średniowiecze - osada, okres staropolski (XVII-XVIII w.) – osada. Znajdują się one w miejscowościach: Bodaczów, Brody Duże, Brody Małe, Kawęczyn, Kawęczynek, Kąty Pierwsze, Wielącza Kolonia, Niedzieliska, Niedzieliska Kolonia, Szczepleszyn, Wielącza, Wielącza Poduchowna. Obszar gminy znajduje się na 4 obszarach AZP: 88-86; 89-85; 89-86; 90-85; 90-86.

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Szczepleszyn prezentuje się następująco:

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	MIEJSCOWOŚĆ NA KARCIE KESA	OBSZAR AZP	NR ST. W MIEJSCOW.	NR ST. NA OBSZARZE	POWÓD UJĘCIA W GEZ
1.	BODACZÓW	Bodaczów	88-86	1	6	WEZ
2.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	2	1	WEZ
3.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	11	12	WEZ
4.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	12	13	WEZ
5.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	13	14	WEZ
6.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	14	15	WEZ
7.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	15	16	WEZ
8.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	16	17	WEZ
9.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	17	18	WEZ
10.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	18	19	WEZ
11.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	19	20	WEZ
12.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	20	21	WEZ
13.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	21	22	WEZ
14.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	22	23	WEZ
15.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	23	24	WEZ
16.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	24	25	WEZ
17.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	25	26	WEZ
18.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	26	27	WEZ
19.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	27	28	WEZ
20.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	28	29	WEZ
21.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	29	30	WEZ
22.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	30	31	WEZ
23.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	31	32	WEZ
24.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	32	33	WEZ
25.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	33	34	WEZ



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	MIEJSCOWOŚĆ NA KARCIE KESA	OBSZAR AZP	NR ST. W MIEJSCOW.	NR ST. NA OBSZARZE	POWÓD UJĘCIA W GEZ
26.	BODACZÓW	Bodaczów	89-86	34	35	WEZ
27.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-85	1	17	WEZ
28.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-85	2	22	WEZ
29.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-85	3	23	WEZ
30.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-85	4	24	WEZ
31.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-85	5	26	WEZ
32.	BRODY DUŻE	Niedzieliska Kolonia	89-86	1	36	WEZ
33.	BRODY DUŻE	Niedzieliska Kolonia	89-86	2	37	WEZ
34.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	6	38	WEZ
35.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	7	39	WEZ
36.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	8	40	WEZ
37.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	9	41	WEZ
38.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	10	42	WEZ
39.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	11	43	WEZ
40.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	12	44	WEZ
41.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	13	45	WEZ
42.	BRODY DUŻE	Brody Duże	89-86	14	46	WEZ
43.	BRODY MAŁE	Brody Małe	89-85	1	16	WEZ
44.	BRODY MAŁE	Brody Małe	89-85	2	19	WEZ
45.	BRODY MAŁE	Brody Małe	89-85	3	20	WEZ
46.	BRODY MAŁE	Brody Małe	89-85	4	21	WEZ
47.	BRODY MAŁE	Brody Małe	89-85	5	25	WEZ
48.	BRODY MAŁE	Brody Małe	90-85	6	1	WEZ
49.	KAWĘCZYN	Kawęczyn	89-85	1	30	WEZ
50.	KAWĘCZYN	Kawęczyn	89-85	2	31	WEZ
51.	KAWĘCZYN	Kawęczynek	90-85	2	20	WEZ
52.	KĄTY PIERWSZE	Kąty I	88-86	1	51	WEZ
53.	KĄTY PIERWSZE	Kąty I	89-86	2	81	WEZ
54.	KĄTY PIERWSZE	Kąty I	89-86	3	82	WEZ
55.	KĄTY PIERWSZE	Kąty I	89-86	4	83	WEZ
56.	KĄTY PIERWSZE	Kąty I	89-86	5	84	WEZ
57.	KOLONIA-WIELĄCZA	Wielącza Kolonia	88-86	1	31	WEZ
58.	KOLONIA-WIELĄCZA	Wielącza Kolonia	88-86	2	32	WEZ
59.	KOLONIA-WIELĄCZA	Wielącza Kolonia	88-86	3	33	WEZ
60.	KOLONIA-WIELĄCZA	Wielącza Kolonia	88-86	4	34	WEZ
61.	KOLONIA-WIELĄCZA	Wielącza Kolonia	88-86	5	35	WEZ
62.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	1	48	WEZ
63.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	2	57	WEZ
64.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	3	58	WEZ
65.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	4	59	WEZ
66.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	5	60	WEZ
67.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	6	61	WEZ
68.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	7	62	WEZ
69.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	8	63	WEZ
70.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	9	64	WEZ
71.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	10	65	WEZ
72.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	11	66	WEZ
73.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	12	67	WEZ
74.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	13	68	WEZ
75.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	14	69	WEZ
76.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	15	70	WEZ
77.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	16	71	WEZ
78.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	17	72	WEZ
79.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	18	73	WEZ
80.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	19	74	WEZ
81.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	20	75	WEZ
82.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	21	76	WEZ
83.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	22	77	WEZ
84.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	23	78	WEZ
85.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	24	79	WEZ



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	MIEJSCOWOŚĆ NA KARCIE KESA	OBSZAR AZP	NR ST. W MIEJSCOW.	NR ST. NA OBSZARZE	POWÓD UJĘCIA W GEZ
86.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	89-86	25	80	WEZ
87.	NIEDZIELISKA	Niedzieliska	90-86	12	7	WEZ
88.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	3	47	WEZ
89.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	4	49	WEZ
90.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	5	50	WEZ
91.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	6	51	WEZ
92.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	7	52	WEZ
93.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	8	53	WEZ
94.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	9	54	WEZ
95.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	10	55	WEZ
96.	NIEDZIELISKA KOLONIA	Niedzieliska Kolonia	89-86	11	56	WEZ
97.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	1	1	WEZ
98.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	2	2	WEZ
99.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	3	4	WEZ
100.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	4	5	WEZ
101.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	5	6	WEZ
102.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	6	7	WEZ
103.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	7	8	WEZ
104.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	8	9	WEZ
105.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	9	10	WEZ
106.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	10	11	WEZ
107.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	11	12	WEZ
108.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	12	13	WEZ
109.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	13	14	WEZ
110.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	14	15	WEZ
111.	SZCZEBRZESZYN	Blonie	89-85	1	18	WEZ
112.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	15	17	WEZ
113.	SZCZEBRZESZYN	Blonie	89-85	2	28	WEZ
114.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	16	29	WEZ
115.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	17	32	WEZ
116.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	18	33	WEZ
117.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	19	34	WEZ
118.	SZCZEBRZESZYN	Szczecbrzeszyn	89-85	20	35	WEZ
119.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	1	36	WEZ
120.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	2	37	WEZ
121.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	3	38	WEZ
122.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	4	39	WEZ
123.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	5	40	WEZ
124.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	6	41	WEZ
125.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	7	42	WEZ
126.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	8	43	WEZ
127.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	9	44	WEZ
128.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	10	45	WEZ
129.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	11	46	WEZ
130.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	12	47	WEZ
131.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	13	48	WEZ
132.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	14	49	WEZ
133.	WIELĄCZA	Wielącza	88-86	15	50	WEZ
134.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Wielącza Poduchowna	88-86	1	52	WEZ
135.	WIELĄCZA PODUCHOWNA	Wielącza Poduchowna	88-86	2	53	WEZ

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- dla obiektów zabytkowych wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z pełnionymi przez nie funkcjami i ich obecnym sposobem zagospodarowania i użytkowania
- ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględniają obecną formę i



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków

- **w strefach sąsiadujących z zabytkami ograniczono wysokość zabudowy, tak aby zagospodarowanie najbliższego ich otoczenia nie pogorszyło walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych,**

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn nie są zlokalizowane obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy znajdują się tereny zamknięte ustanowione Decyzją Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) związane z linią kolejową o znaczeniu lokalnym nr 65 Most na rzece Bug - Sławków Południowy oraz linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 69 Rejowiec - Hrebenne odcinek Zawada - Zwierzyniec Towarowy. Nie występują natomiast tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa, ani ich strefy ochronne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- **dla terenów zamkniętych związanych z liniami kolejowymi wyznaczono strefę komunikacyjną**

13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikają z lokalizacji cmentarzy, dla których obowiązują strefy ochrony sanitarnej w odległości do 50 m od granicy cmentarza oraz w odległości od 50,0 m do 150 m od granicy cmentarza.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- **wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych**

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

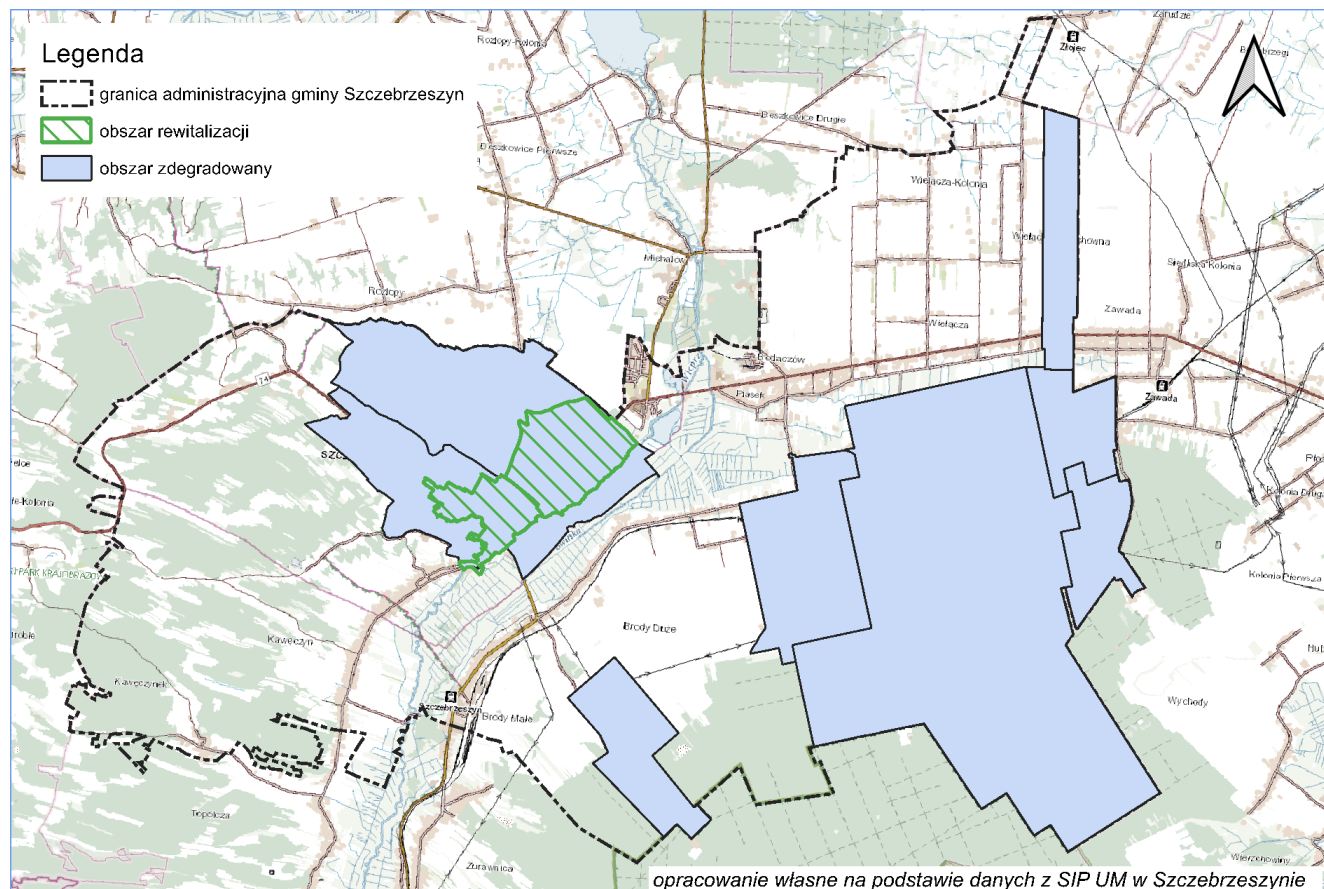


15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/406/2023 Rady Miejskiej w Szczepleszynie z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie miasta i gminy Szczepleszyn wyznaczono ww. obszary. Obszar zdegradowany w gminie Szczepleszyn obejmuje swoim zasięgiem teren w sołectwach: Osiedle Szczepleszyn, Przedmieście Zamojskie, Lipowiec-Kolonia, Niedzieliska, Niedzieliska Kolonia, Kąty Pierwsze, Kąty Drugie, Wielęcza Poduchowna, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Natomiast obszar rewitalizacji obejmuje Osiedle Szczepleszyn oraz Przedmieście Zamojskie, zajmując 2,89% powierzchni gminy i jest zamieszkiwany przez blisko 30% mieszkańców. Obszar rewitalizacji stanowi część obszaru zdegradowanego oraz składa się z dwóch podobszarów, tj. Podobszar nr I Osiedle Szczepleszyn oraz Podobszar nr II Przedmieście Zamojskie.

W Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta i Gminy Szczepleszyn na lata 2024 – 2030 określono trzy cele główne rewitalizacji którymi są:

1. Poprawa dostępności do wysokiej jakości usług kultury, edukacji, zdrowia oraz włączenie społeczne osób zagrożonych wykluczeniem;
2. Zrównoważony rozwój gospodarczy oparty na lokalnych zasobach i potencjałach, uwzględniający potrzeby rynku pracy i aspiracje mieszkańców;
3. Atrakcyjna i przyjazna przestrzeń miejska odporna na skutki zmian klimatu.





SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie stref planistycznych w obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji wynikających z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz polityki przestrzennej gminy, dążącej do poprawy życia mieszkańców
- w obszarze rewitalizacji znajduje się m.in. strefa usługowa i strefa gospodarcza, tak aby umożliwić poprawę dostępności do usług oraz poprzez szeroki profil usług uwzględnić aktualne i przyszłe potrzeby rynku pracy i aspiracje mieszkańców oraz umożliwić rozwój przedsiębiorstw, które będą służyły lokalnej społeczności

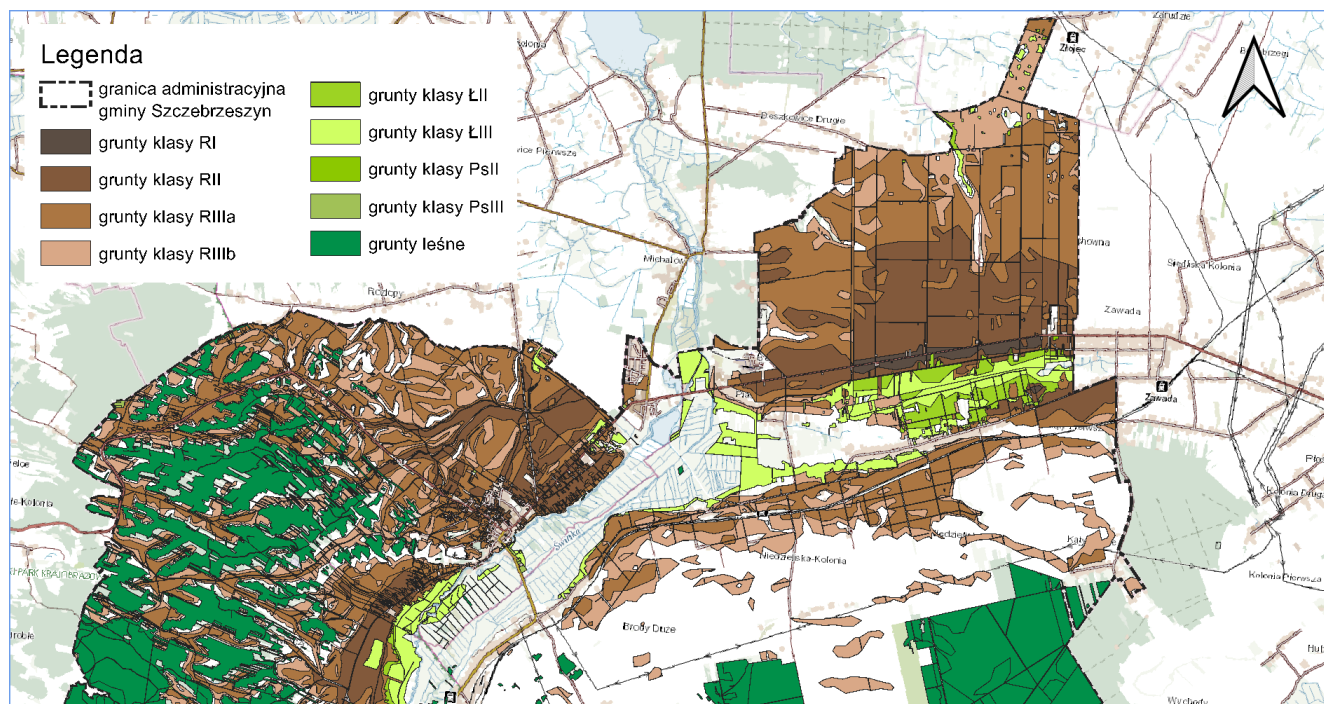
16.OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

17.GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Powierzchnia gruntów rolnych w gminie Szczecbrzeszyn wynosi 8 992 ha, co stanowi 73% powierzchni ogólnej gminy. Na terenie gminy występują dobre i bardzo dobre gleby brunatne wytworzone z utworów lessowych. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Szczecbrzeszyn gleby należące do I klasy bonitacyjnej zajmują 42 ha, a gleby klasy II - 1 124 ha. Powierzchnia gleb klas III wynosi 4 019 ha. Łącznie gleby klas I-III stanowią 57% gruntów ornych.

Lasy i obszary leśne obejmują powierzchnię 2 619,23 ha (21,3% powierzchni gminy). Są one bardzo zróżnicowane pod względem rozmieszczenia i wielkości kompleksów leśnych. Obok lasów na drzewostan leśny składają się zadrzewione doliny rzeczne i wąwozy oraz nieprzydatne dla rolnictwa tereny o dużych spadkach. Dominują siedliska lasu mieszanego świeżego, lasu świeżego i boru mieszanego świeżego. Niewielkie powierzchnie zajmują również bór świeży, bór mieszany wilgotny i ols.





SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- w większości dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz dla gruntów leśnych wprowadzono strefę otwartą, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz strefę produkcji rolniczej
- poza obszarem Miasta Szczecbrzeszyn i obrębem Klemensów dla istniejącej i planowanej zabudowy wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, aby umożliwić rozwój gospodarstw rolnych, w tym budowy i rozbudowy budynków inwentarskich
- strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną ograniczono do obszaru Miasta Szczecbrzeszyn oraz obrębu Klemensów, tak aby rozwój funkcji nierolniczych nie stanowił bariery dla funkcjonujących i nowych gospodarstw rolnych oraz nie rozdzielał zwartego obszaru upraw rolnych
- strefy planistyczne o charakterze nierolniczym takie jak strefa usługowa oraz strefa gospodarcza zostały wyznaczone w ramach istniejących terenów inwestycyjnych

18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z lokalizacji ww. zakładów w planie ogólnym.

19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na obszarze gminy Szczecbrzeszyn nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

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

1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Infrastruktura społeczna jest to zespół urządzeń publicznych zaspokajających potrzeby socjalne, oświatowe i kulturalne ludności. Infrastruktura społeczna obejmuje usługi w zakresie m.in. oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej i służby zdrowia.

Na infrastrukturę oświatowo-edukacyjną na terenie gminy Szczecbrzeszyn składają się placówki wymienione poniżej:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Henryka Sienkiewicza w Szczecbrzeszynie,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Bodaczowie,
- Szkoła Podstawowa w Wielączy,
- Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Róży Zamoyskiej w Szczecbrzeszynie,
- Szkoła Podstawowa im. Juliana Tuwima w Wielączy Kolonii,



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

- Samorządowe Przedszkole w Szczecbrzeszynie,
- Samorządowe Przedszkole w Bodaczowie,
- Niepubliczne Przedszkole Akademia Malucha,
- Klub Dziecięcy.

Działalność z zakresu kultury w gminie prowadzą dwie jednostki: Miejski Dom Kultury w Szczecbrzeszynie oraz Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Szczecbrzeszynie, która posiada jedną filię biblioteczną w Kawęczynie.

Z zakresu infrastruktury sportowej na terenie gminy Szczecbrzeszyn funkcjonuje Centrum Sportu i Rekreacji. Obiekty sportowe: Stadion Sportowy w Szczecbrzeszynie, kompleks sportowo-rekreacyjny Orlik, otwarta strefa aktywności w Szczecbrzeszynie, Stadion sportowy Alwa Brody Małe, BKS Bodaczów, Boisko wielofunkcyjne do gry w siatkówkę przy Szkole Podstawowej w Bodaczowie, Boisko wielofunkcyjne do gry w siatkówkę przy Szkole Podstawowej w Niedzieliskach.

Działania z zakresu pomocy społecznej realizowane są przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Szczecbrzeszynie.

Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Komisariat Policji w Szczecbrzeszynie. Obejmuje on swoim zasięgiem działania teren gminy Szczecbrzeszyn. Za bezpieczeństwo pożarowe na terenie gminy odpowiedzialne są jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP KSRG Niedzieliska, OSP KSRG Wielącza, OSP Bodaczów, OSP Brody Małe, OSP Brody Duże, OSP Błonie, OSP Kawęczyn, OSP Szczecbrzeszyn, OSP Kąty Pierwsze, OSP Szperówka, OSP Kawęczyn).

Na infrastrukturę ochrony zdrowia na terenie gminy Szczecbrzeszyn, składają się:

- Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej, ul. Dr. Klukowskiego 3, 22-460 Szczecbrzeszyn,
- Przychodnia Rejonowa w SP ZOZ, ul. Szkolna 7, 22-460 Szczecbrzeszyn,
- Przychodnia Lekarska Novamed, Plac Tadeusza Kościuszki 28, 22-460 Szczecbrzeszyn
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Zdrowia w Bodaczowie, Bodaczów 503, 22-460 Szczecbrzeszyn.

2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Przez gminę i miasto Szczecbrzeszyn przechodzą ważne szlaki komunikacji drogowej i kolejowej o znaczeniu międzynarodowym i krajowym.

- Droga krajowa nr 74, zaliczona do klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego), relacji: DK8 (S8, węzeł "Wieluń") Wieluń - Bełchatów - Piotrków Trybunalski (DK1/A1, węzeł "Piotrków Trybunalski Południe") - Piotrków Trybunalski (DK8/S8, węzeł "Piotrków Trybunalski Wschód") - Sulejów - Żarnów - Ruda Maleniecka - Kielce (początek drogi ekspresowej) - Kielce (początek drogi ekspresowej) - Cezdunia - Cezdunia - Łagów - Opatów - Annopol - DK19/S19, węzeł "Kraśnik Południe" - DK19/S19, węzeł "Janów Lubelskie Północ" - Janów Lubelski - Frampol - Gorajec - Szczecbrzeszyn - Zamość - Hrubieszów - Zosin - granica Państwa.
- Droga wojewódzka nr 858 zaliczona do klasy technicznej "G" (głównej), relacji Zarzecze - Biłgoraj - Zwierzyniec - Szczecbrzeszyn.
- Drogi powiatowe: 3205L Nielisz – Michałów – Szczecbrzeszyn; 3207L Rozłopy – Szperówka; 3209L Gorajec – Kawęczyn – Topólcza; 3210L Szczecbrzeszyn – Topólcza



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZECBRZESZYN - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

- Zwierzyniec; 3211L Brody Małe – dojazd do stacji kolejowej Szczecbrzeszyn, 3212L Brody Małe – Zawada; 3213L Bodaczów – Kolonia Niedzieliska; 3214L Zawada – Kąty Pierwsze – Kąty Drugie; 3216L Złojec – Wielącza; 3011L Szczecbrzeszyn – Sułów – Turobin - Tarnawa Mała; 3288L ulica Konopnickiej; 3291L ul. Ogrodowa; 3205L ul. Osiedlowa; 3292L ul. Targowa; 3290L ul. Trębacka; 3289L ul. Szkolna; 3293L ul. Zielona;
- Linie kolejowe: linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 69 Rejowiec - Hrebenne odcinek Zawada - Zwierzyniec Towarowy oraz linia kolejowa o znaczeniu lokalnym nr 65 Most na Rzece Bug - Sławków Południowy;
- W obrębie przechodzących linii kolejowych zlokalizowane są: stacja techniczna Szczecbrzeszyn, [przystanek osobowy Szczecbrzeszyn, stacja techniczna Niedzieliska-Kolonia, przystanek osobowy Niedzieliska-Kolonia, przystanek osobowy Wólka Niedzieliska.

Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu infrastruktury transportowej:

- Przebieg drogi krajowej nr 74, drogi wojewódzkiej nr 858 i dróg powiatowych powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- Na obszarze gminy znajdują się tereny zamknięte ustanowione Decyzją Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) związane z linią kolejową o znaczeniu lokalnym nr 65 Most na rzece Bug - Sławków Południowy oraz linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 69 Rejowiec - Hrebenne odcinek Zawada - Zwierzyniec Towarowy;
- Przebieg linii kolejowych powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Oczyszczalnie ścieków znajdujące się na terenie Gminy Szczecbrzeszyn znajdują się w Szczecbrzeszynie (oczyszczalnia o przepustowości – 800 m³/d) i Bodaczowie. W sieć kanalizacyjną wyposażona jest miejscowość Szczecbrzeszyn. Łączna długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosi 34,9 km, ilość przyłączy: 811 szt.

Łączna długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi 107 km, ilość przyłączy: 3 334 szt. W sieć wodociągową wyposażone są miejscowości: Bodaczów, Brody Duże, Brody Małe, Kawęczyn, Kawęczynek, Kąty Drugie, Kąty Pierwsze, Niedzieliska, Niedzieliska Kolonia, Wielącza, Wielącza Kolonia, Wielącza Poduchowna, Szczecbrzeszyn. Miejscowości nieposiadające wodociągu to: Lipowiec Kolonia.

Podmiotem zajmującym się odbiorem odpadów komunalnych na terenie gminy Szczecbrzeszyn jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Szczecbrzeszynie Sp. z o. o. Na terenie gminy funkcjonuje również Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Jest on zlokalizowany na ul. Nadrzeczna w Szczecbrzeszynie.



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPIETNICA - UZASADNIENIE

(etap: uchwalenie)

Przez teren gminy przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110 kV Mokre - Szczepietnica oraz Szczepietnica - Biłgoraj, a także linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia. W zdecydowanej większości są to linie napowietrzne. Na terenie gminy znajduje się Główny Punkt Zasilający (lokalizacja Brody Małe) napięcia 110 kV.

W obrębie gminy Szczepietnica zlokalizowana jest infrastruktura gazowa średniego i niskiego ciśnienia.

Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej:

- ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV, w pasach technologicznych, w zagospodarowaniu terenów występuje ograniczenie lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- dla gazociągów występuje konieczność zachowania stref kontrolowanych dla istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie głównie strefy usługowej dla obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowanych na terenie gminy lub stref, w których określone profile umożliwiają realizację pełnionych przez te obiekty funkcji
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla linii kolejowych, drogi krajowej, drogi wojewódzkiej i wybranych dróg powiatowych zbiorczych
- wprowadzenie strefy infrastrukturalnej dla rozmieszczonych na terenie gminy obiektów infrastruktury technicznej (takich jak: Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych, Główny Punkt Zasilający, Zakład Gospodarki Komunalnej) lub wprowadzenie strefy, której profile umożliwiają lokalizację obiektów infrastruktury technicznej
- ograniczenie stref planistycznych z funkcją mieszkaniową w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV

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

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

F. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego gminy Szczepietnica zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przeprowadzona inwentaryzacja i diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego gminy w ramach ww. opracowania pozwoliła na



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEPLESZYN - UZASADNIENIE (etap: uchwalenie)

sformułowanie szeregu zasadniczych wniosków ogólnych i szczegółowych, które należy uwzględnić w planie ogólnym:

1. W Mieście i Gminie Szczepleszyn głównym walorem przyrodniczym jest dolina rzeki Wieprz i największe kompleksy leśne. Zostały one objęte Przyrodniczym Systemem Gminy;
2. Poprawę warunków środowiska przyrodniczego i zamieszkiwania ludzi należy realizować w oparciu o wyodrębniony Przyrodniczy System Gminy;
3. W planach należy uwzględnić wzmocnienie strefy przydolinnej zwłaszcza w obszarach, gdzie zabudowa zbliża się do terenów dolin rzecznych;
4. Należy pozostawiać mikropowiązania (luki w zabudowie) umożliwiające komunikowanie się biocenoz obszarów leśnych z łąkowo – wodnymi w dolinie Wieprza.
5. Konieczność realizacji funkcji ochronnej w Przyrodniczym Systemie Gminy Szczepleszyn wyklucza nową zabudowę;
6. W warunkach zagrożenia erozją trwała szata roślinna odgrywa zasadnicze znaczenie w powstrzymywaniu procesów niszczenia gleby. W obrębie stref krawędziowych najbardziej narażonych na erozję wąwozową najwłaściwszą formą użytkowania ziemi są zadrzewienia i zakrzewienia (obecnie zbyt często są to tereny zajęte pod grunty orne, co uaktywnia erozję), a na obszarach wierzchowinowych każda enklawa leśna, zwłaszcza w głowach wąwozów i suchych dolin erozyjno-denudacyjnych, odgrywa istotną funkcję ochronną.
7. Warunki przyrodnicze na wysoczyźnie umożliwiają nową zabudowę mieszkaniową, produkcyjną w obszarach o najkorzystniejszych warunkach gruntowych i ze zminimalizowanym oddziaływaniem na przestrzeń przyrodniczą;
8. Nową zabudowę zagrodową, jednorodzinną i letniskową wyklucza prawdopodobny zasięg wody stuletniej, obecność terenów o niekorzystnych warunkach geomorfologicznych oraz konieczność realizacji funkcji ochronnej w Przyrodniczym Systemie Gminy Szczepleszyn;
9. Ze względów klimatycznych, dla dolin rzecznych i dna suchych dolin, zaleca się wyłączyć z zabudowy mieszkaniowej.
10. Powinna być zachowana zasada koncentracji zabudowy. Wynika ona z przesłanek funkcjonalno-przestrzennych, infrastrukturalnych, ekonomicznych i ochrony gruntów. Sprzyja ona oszczędnej gospodarce gruntami i ułatwia realizację urządzeń służących ochronie środowiska, zwłaszcza realizacji kanalizacji sanitarnej.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie głównie stref otwartych dla obszaru Przyrodniczego Systemu Gminy
- wprowadzenie stref otwartych jako luki w zabudowie w dolinie Wieprza
- wprowadzenie przede wszystkim stref otwartych w obszarach wąwozów
- wprowadzenie stref z zabudową mieszkaniową i produkcyjną na wysoczyźnie
- wprowadzenie w przeważającej części strefy otwartej dla dolin rzecznych
- ograniczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową do terenów już zabudowanych w granicach dna suchych dolin



G. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Na potrzeby planu ogólnego gminy Szczecbrzeszyn zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną dokonano obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczecbrzeszyn (szczegółowe obliczenia znajdują się w rozdziale: PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczecbrzeszyn wynosi 1 120 osób. W związku z tym, zgodnie z ustawą, plan ogólny gminy Szczecbrzeszyn musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 784 osób (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 1456 osób (130% zapotrzebowania).

Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową w całej gminie wynosi 1443 osoby, zatem stanowi 128,8% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- **wprowadzenie odpowiedniej powierzchni stref planistycznych z funkcją mieszkaniową zapewniającej możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie**