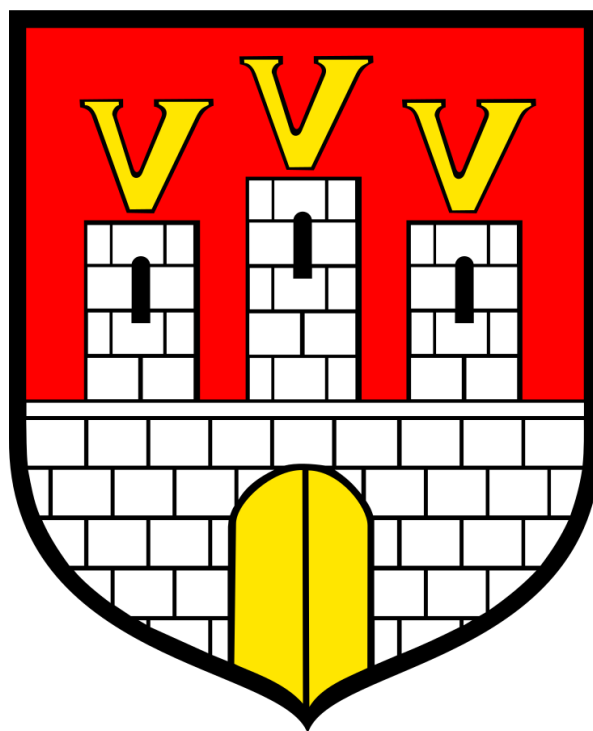


UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY UCHANIE



Uzasadnienie

Do Uchwały Nr

Rady Gminy Uchanie

z dnia

Uchanie, 2025

Plan Ogólny Gminy Uchanie wraz z Uzasadnieniem do Planu Ogólnego sporządzone zostały przez firmę EuroCompass Sp. z o. o. w Lublinie na podstawie Umowy Nr ZP.271.11.2024 zawartej w dniu 15 stycznia 2025 roku.



Zespół projektowy:

Urbanista mgr inż. Dariusz Brzozowski

mgr inż. Patryk Pawluczuk

mgr inż. Agnieszka Jaskorzyńska

Spis treści

Wstęp	5
Przedmiot opracowania	5
Podstawy formalno-prawne opracowania	6
CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY UCHANIE	7
1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Uchanie.....	7
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	8
3. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania	10
Środowisko przyrodnicze	10
Ochrona przyrody	11
Strefy ochronne ujęć wód	14
Obszary gruntów zmeliorowanych.....	15
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.....	16
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	16
Złoża kopalin, geostanowiska, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	17
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	18
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych.....	18
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	20
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	20
Obszary ograniczonego użytkowania	20
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	21
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	21
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	21
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne.....	21
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	22
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami.....	22

Obiekty infrastruktury społecznej	22
Infrastruktura transportowa.....	23
Infrastruktura techniczna.....	24
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	26
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	40
8. Obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy.....	42
9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy.....	43
10. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	46
CZĘŚĆ II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY UCHANIE	47
1. Cel sporządzenia Planu Ogólnego.....	47
2. Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego	48
3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne.....	48
4. Obszary uzupełnień zabudowy.....	61
Spis ilustracji i tabel	64

Wstęp

Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan Ogólny Gminy Uchanie, zainicjowanego Uchwałą Nr V/26/2024 Rady Gminy Uchanie z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Uchanie.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680). Zapisy Planu Ogólnego Gminy Uchanie będą uwzględnione przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie dotyczy całego obszaru Gminy Uchanie, położonej w powiecie hrubieszowskim w województwie lubelskim o łącznej powierzchni ok. 120,65 km². Na terenie Gminy nie znajdują się tereny zamknięte, dla których, zgodnie z art. 14, ust. 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie sporządza się niniejszego planu.

Wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz decyzje o warunkach zabudowy.

W Planie Ogólnym Gminy Uchanie określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodny z art. 13m ust. 2 ww. ustawy oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758).

Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny dla gminy Uchanie sporządzony został na podstawie przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680) oraz na podstawie Uchwały Nr V/26/2024 Rady Gminy Uchanie z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Uchanie. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

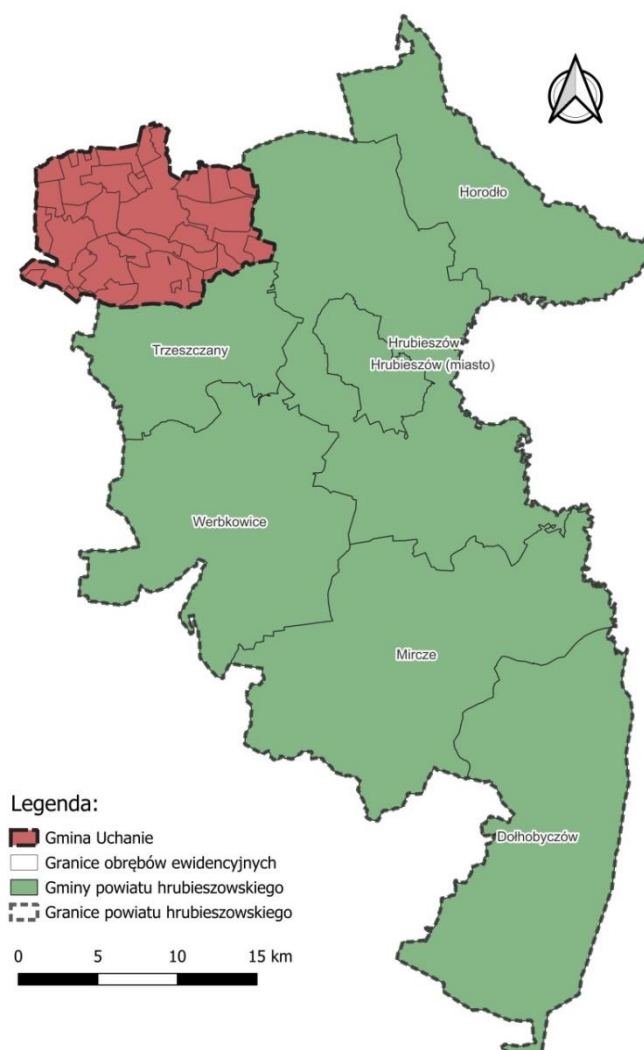
CZĘŚĆ I.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY UCHANIE

1. Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Uchanie

Gmina Uchanie jest gminą wiejską, położoną we południowo-wschodniej części województwa lubelskiego, w powiecie hrubieszowskim. Obszar Gminy Uchanie zajmuje powierzchnię ok. 120,65 km². Składa się z 31 obrębów ewidencyjnych. Siedziba Gminy znajduje się w miejscowości Uchanie. Jednostka graniczy z gminami: Białopole, Hrubieszów (gmina wiejska), Trzeszczany, Grabowiec i Wojsławice.

Ryc. 1. Lokalizacja Gminy Uchanie na tle powiatu hrubieszowskiego



Źródło: opracowanie własne

Gmina Uchanie jest szóstą gminą powiatu hrubieszowskiego pod kątem zajmowanej powierzchni (zajmuje ona ok. 9,5% powierzchni powiatu).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego, Gmina Uchanie położona jest w strefie wyżynnej i płaskowyżowej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie gminy dominuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przez gminę przebiegają dwie drogi wojewódzkie, które krzyżują się na jej terenie. Łączą one Chełm, Hrubieszów oraz Krzczonów, a także Zamość poprzez gminę Kraśniczyn.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego z 2023 (najnowsze dostępne dane), gminę Uchanie zamieszkuje 4044 osoby, z czego 2009 stanowią mężczyźni, a 2035 – kobiety.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 roku, obszar gminy Uchanie zakwalifikowano do obszaru funkcjonalnego rozwoju gospodarki żywnościowej, ze względu na swój charakter jak i występowanie najżyźniejszych gleb w południowo-wschodniej części województwa, w czym w gminie Uchanie.

W gminie Uchanie, w związku z jej rolniczym charakterem (strefę roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej), jako priorytet rozwojowy wskazano optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego. Jako funkcje rozwojowe wskazane zostały funkcje gospodarcze (ukierunkowane na produkcję rolniczą), jako podstawowa oraz turystyczna, jako towarzysząca. Wiodącym kierunkiem zagospodarowania obszaru jest produkcja roślinna, rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego, rozwój agroturystyki, rozwój infrastruktury turystycznej, produkcja zdrowej żywności oraz rozwój infrastruktury technicznej i transportowej. Najważniejszymi zasadami obowiązującymi w niniejszej strefie jest utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gleb o najwyższej przydatności dla produkcji rolniczej. Ponadto należy utrzymać trwałe użytki zielone, przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, dostosować strukturę agrarną do potrzeb wysokotowarowego rolnictwa oraz powinno się chronić walory krajobrazu kulturowego.

Przez gminę przebiegają dwie drogi wojewódzkie, które stanowią istotne połączenia komunikacyjne między większymi miastami województwa. Obydwie drogi, o numerach 844 i

846 zostały przydzielone do układu krajowego, czyli pełnią one ważną rolę w siatce komunikacyjnej nie tylko województwa, ale i kraju. Łączą bezpośrednio miasta takie jak Chełm, Hrubieszów i Krasnystaw, a pośrednio umożliwiają także sprawne połączenie z Zamościem i Lublinem.

W północno-wschodniej części gminy wyznaczona została otulina Strzeleckiego Parku Krajobrazowego, którego głównym zadaniem jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych południowej części Polesia Wołyńskiego. W południowej części gminy zlokalizowano natomiast rezerwat przyrody Gliniska oraz pokrywający się z nim siedliskowy Obszar Natura 2000 o tożsamej nazwie. Celem ochrony na tym terenie jest zachowanie stanowiska susła perełkowanego. W Uchaniach zlokalizowane są także dwa pomniki przyrody, z czego jeden z nich stanowi grupę trzech drzew. Ponadto, wzdłuż granicy gminy przebiega granica Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który ma na celu ochronę specyficznych cech krajobrazu, zachowanie i poprawę stosunków wodnych, zachowanie i odtwarzanie różnorodności biologicznej oraz ochronę łąk, pastwisk i zadrzewień.

Gmina Uchanie zakwalifikowana została do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych oraz w strefie nadgranicznej przygranicznego obszaru funkcjonalnego. Dla tych obszarów wskazuje się takie cele zagospodarowania przestrzennego jak:

- Wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju,
- Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce,
- Zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- Rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,
- Rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Ze względu jednak na napiętą sytuację za wschodnią granicą Polski, część z tych działań jest niemożliwa do zrealizowania lub znacząco ograniczona.

Zgodnie z wykazem inwestycji celu publicznego na terenie województwa lubelskiego, które zlokalizowano na terenie gminy Uchanie, wskazuje się jedynie jedno przedsięwzięcie:

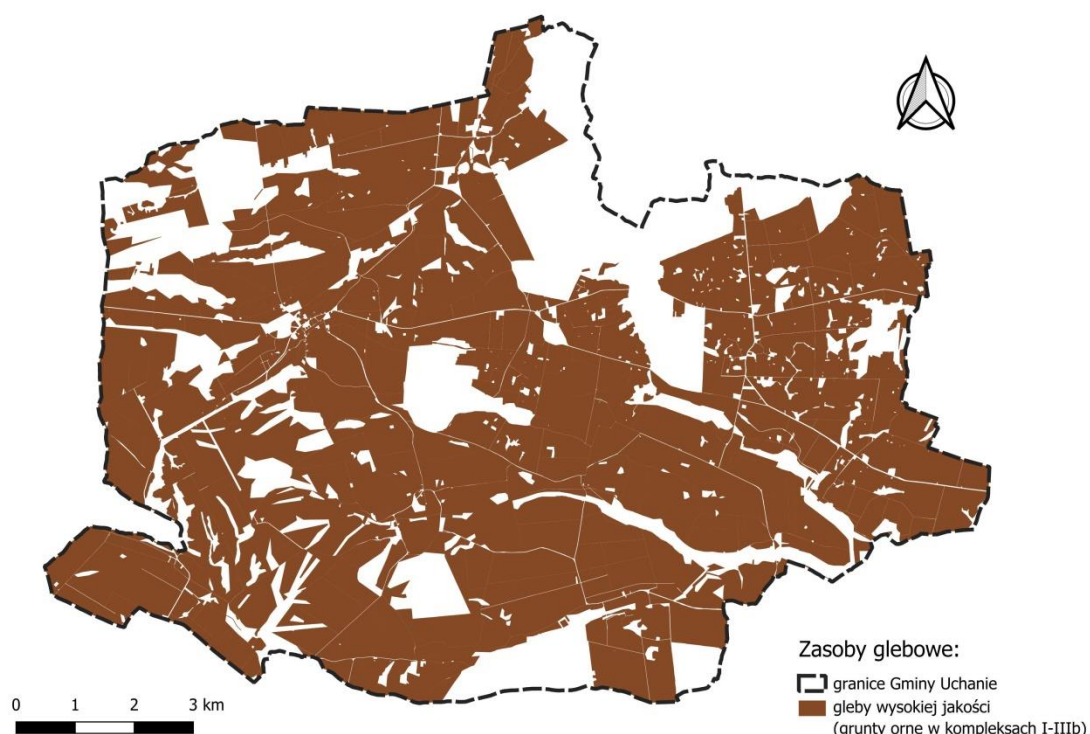
- 1) Budowa ropociągu surowcowego relacji Brody – Płock, jako rozwijanie sieci TEN-E, rozbudowa systemu przesyłu surowców naftowych – (Inter Mare) Odessa – Brody – Gdańsk.

3. Obszary chronione i obszary szczególnego zagospodarowania

Środowisko przyrodnicze

Obszar gminy Uchanie jest w znacznej większości zdominowany przez gospodarkę rolną. Dominujący obszar pokrywają grunty orne klasy I-III, które zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) są objęte ochroną prawną. Uprawom na terenie gminy sprzyja występowanie gleb kompleksów pszennego bardzo dobrego, pszennego dobrego, pszennego wadliwego i kompleksu żytniego bardzo dobrego. Pod względem typologicznym, przeważają czarnoziemy i gleby brunatne.

Ryc. 2. Zasoby glebowe gminy Uchanie

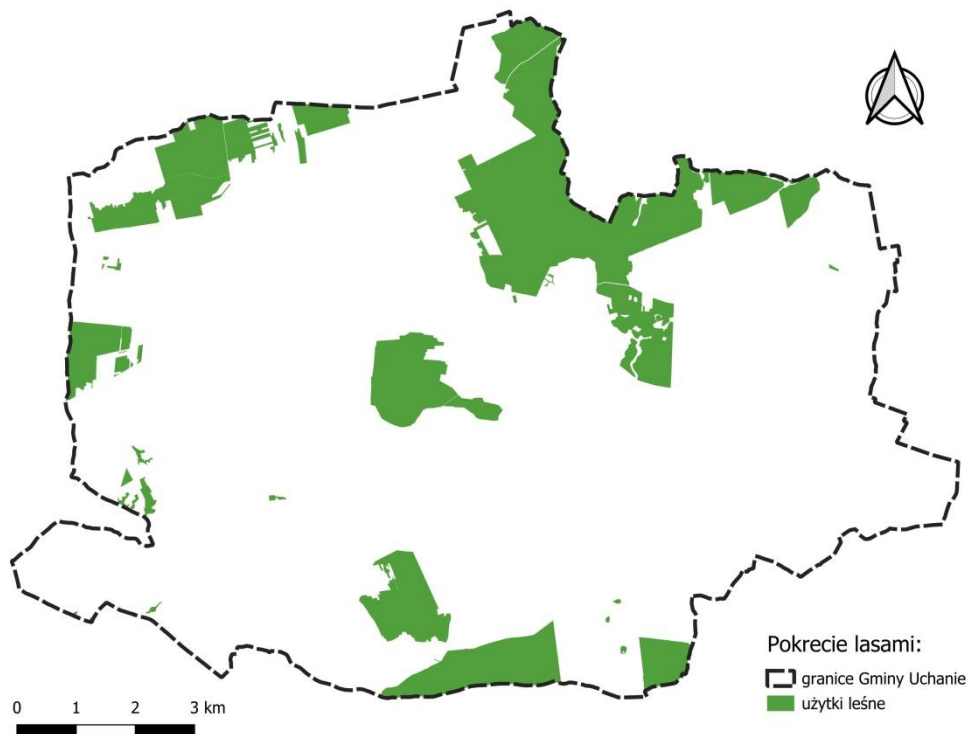


Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Lasy są rozproszone i rozdrobnione na całym terenie gminy i nie tworzą większych kompleksów. Największy obszar zajmują one w północnej części gminy, w sołectwach

Jarosławiec, Odletajka Kolonia i Teratyn. Zgodnie z danymi GUS (2023 r.), grunty leśne zajmują w sumie ok. 1897 ha, co przekłada się na niespełna 16% powierzchni gminy.

Ryc. 3. Zasoby leśne gminy Uchanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Ochrona przyrody

Na terenie gminy występują nieliczne obszary chronione, które stanowią zarówno powierzchniowe jak i punktowe formy ochrony. Wg danych GUS BDL, stanowią one zaledwie 34 ha, czyli 0,3% powierzchni gminy (wartość ta nie uwzględnia otuliny oraz obszaru Natura 2000). Wśród obszarów chronionych występujących w gminie Uchanie wyróżnia się:

- Fragment otuliny Strzeleckiego Parku Krajobrazowego,
- Rezerwat przyrody Gliniska,
- Obszar Natura 2000 Gliniska,
- 2 pomniki przyrody.

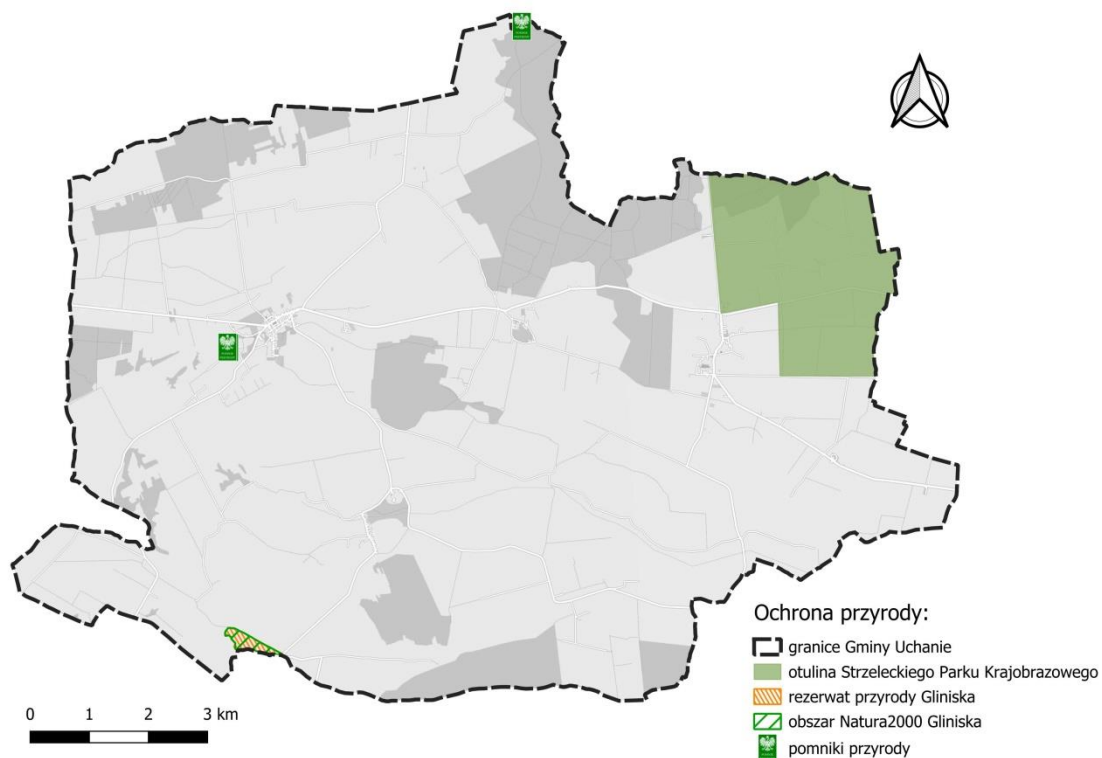
Każdy z wymienionych obszarów charakteryzuje się innymi celami i kierunkami ochrony:

1. **Strzelecki Park Krajobrazowy** – utworzony w 1983 roku, powierzchnia Parku wynosi 120,26 km², natomiast jego otulina liczy 114,86 km². Park chroni zwarty kompleks

Lasów Strzeleckich, obszar Parku Obszar jest słabo urzeźbiony i ma charakter równinny. Rzeźba terenu kształtowana była przez procesy akumulacji, głównie typu jeziornego, lodowcowego i rzeczno-lodowcowego. Dlatego w krajobrazie tego terenu występują głównie równiny akumulacyjne w niewielkim stopniu przeobrażone przez denudację, rozcięte płytkimi i często niewyraźnymi dolinami rzeczny. Celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych południowej części Polesia Wołyńskiego a w szczególności ochrona walorów faunistycznych, florystycznych i siedliskowych zwartego kompleksu Lasów Strzeleckich oraz dolin rzecznych.

2. **Rezerwat przyrody Gliniska** – rezerwat przyrody „Gliniska”, o powierzchni 34 ha, został utworzony w 1982 roku. Celem ochrony jest zachowanie stanowiska susła perełkowanego. Obszar rezerwatu objęty jest ochroną czynną i znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Gliniska PLH060006.
3. **Obszar Natura 2000 Gliniska (PLH060006)** – obszar ten utworzony został w 2008 roku i ma powierzchnię 16,59 ha. Głównymi celami ochrony na tym obszarze jest trwała ochrona populacji zagrożonych wyginięciem susła perełkowanego oraz odtworzenie właściwego stanu ochrony tego gatunku.
4. **Pomniki przyrody:**
 - a. **Drzewo** – Dąb szypułkowy – pozostałość zbiorowego pomnika przyrody (grupy 5 szt. dębów), rośnie przy drodze polnej prowadzącej przez pola uprawne i użytki zielone, łączącej wsie Busieniec i Putnowice Górne.
 - b. **Pomnik wieloobiektowy, 3 drzewa** – Lipy drobnolistne – zlokalizowane w parku podworskim nad fosą.

Ryc. 4. Formy ochrony przyrody w gminie Uchanie

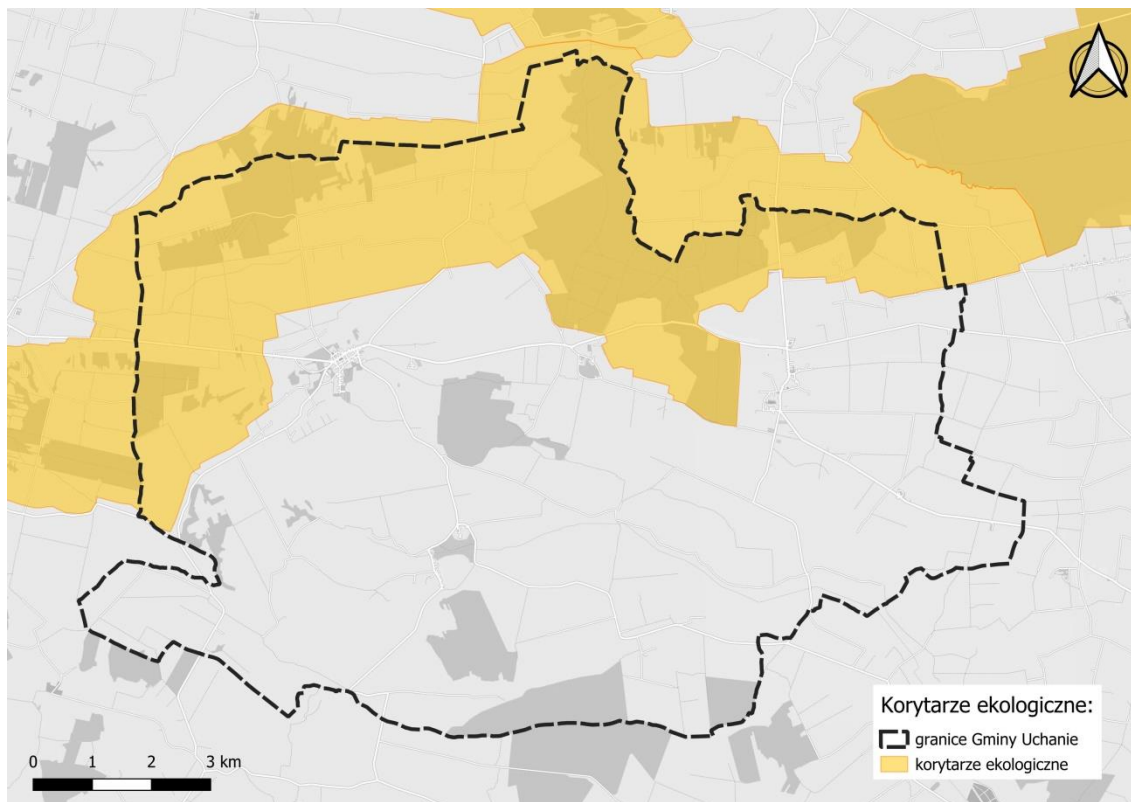


Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Przez północny obszar gminy przebiega również fragment korytarza ekologicznego. Korytarze ekologiczne stanowią rodzaj łącznika pomiędzy wyspami środowiskowymi, umożliwiające swobodne przemieszczanie fauny i flory. Korytarz znajdujący się w omawianej gminie oznaczony jest kodem KW-1A i łączy on Skierbieszowski Park Krajobrazowy z Grabowiecko-Strzeleckim Obszarem Chronionego Krajobrazu i ze Strzeleckim Parkiem Krajobrazowym.

Południowa część Gminy zlokalizowana jest w obrębie obszaru węzłowego o znaczeniu krajowym sieci ECONET (22K – Zamojski). Sieć ECONET ma zapewnić ciągłość przyrodniczych więzi, ochronę gatunków i siedlisk, oraz zachowanie bioróżnorodności w regionie. Obszar węzłowy 22K ze względu na dominujący sposób użytkowania ziemi jest obszarem rolniczym. Jest to obszar o małej lesistości.

Ryc. 5. Przebieg korytarza ekologicznego przez teren Gminy Uchanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://mapa.korytarze.pl/>

Strefy ochronne ujęć wód

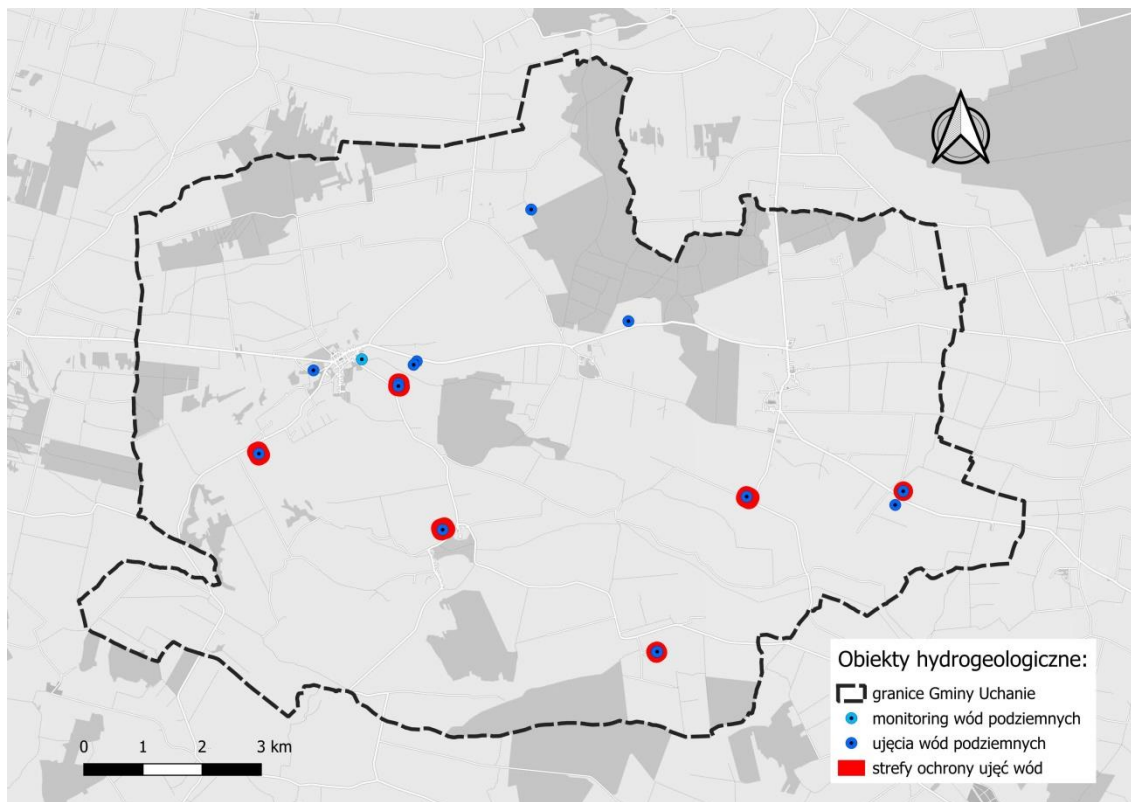
Gmina Uchanie na swoim terenie posiada między innymi punkty monitoringu jakości wód podziemnych, które mają za zadanie ocenę zmian stanu chemicznego wód, ujęcia wód podziemnych, a także strefy ochrony ujęć wód.

Na terenie gminy znajduje się jeden punkt monitoringu jakości wód podziemnych i zlokalizowany jest w sołectwie Uchanie.

W granicach omawianej gminy zlokalizowanych jest również 14 punktów ujęć wody podziemnej. Znajdują się w sołectwach: Uchanie, Majątek Uchanie, Rozkoszówka, Drohiczany, Chyżowice PGR, Miedniki, Mojsławice, Jarosławiec i Putnowice Górne.

Część z powyższych punktów ujęć jest zlokalizowanych na specjalnych strefach ochrony ujęć.

Ryc. 6. Obiekty hydrogeologiczne na terenie gminy Uchanie

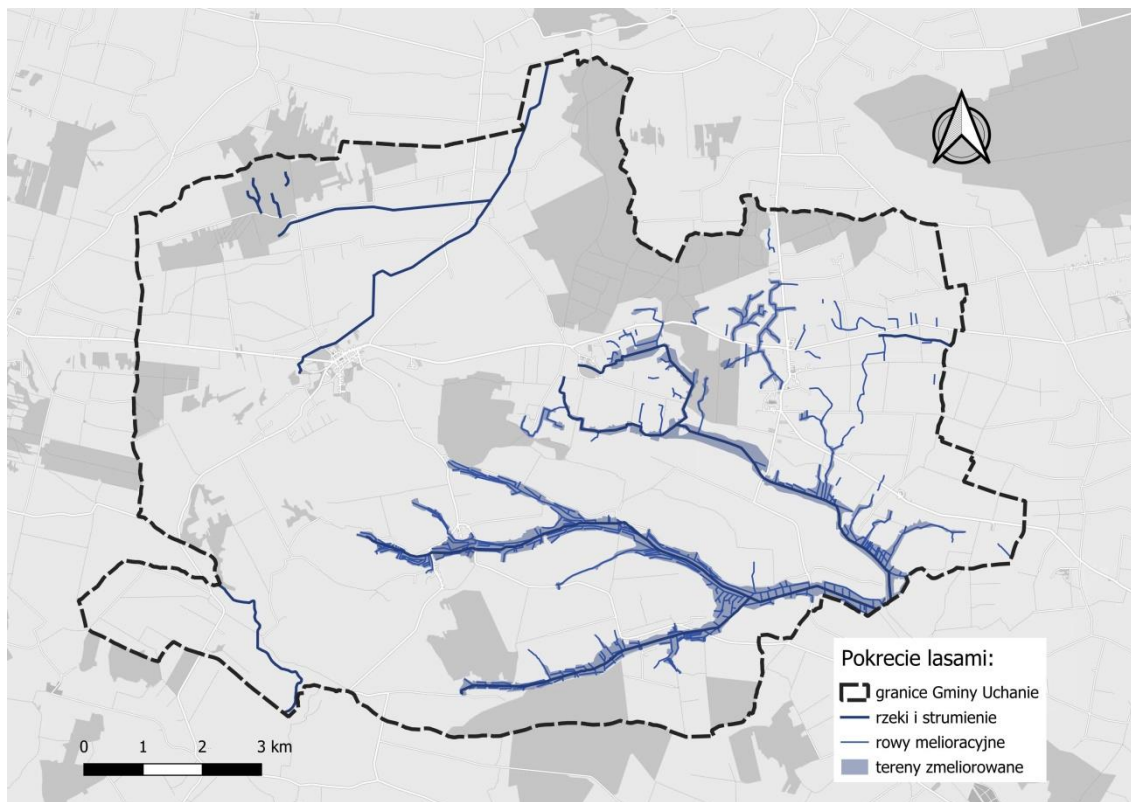


Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/> oraz danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z zapisami Prawa Wodnego (Ustawa z dnia 10 lipca 2017 r., Dz. U. z 2025 r. poz 216), urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych. Dodatkowo przepisy te stosuje się do budowli wstrzymujących erozję wodną, dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych, systemów przeciwoerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych łąk i pastwisk.

Ryc. 7. Tereny zmeliorowane w gminie Uchanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie: danych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz BDOT10k

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Na terenie gminy Uchanie nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych

Na terenie gminy Uchanie nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników śródłądowych.

Cały obszar gminy znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 – Niecka lubelska (Chełm-Zamość). Zgodnie z decyzją Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. znak DGK-II.4731.128.2015.AK ustanowiono obszar ochronny.

Złoża kopalin, geostanowiska, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Uchanie znajduje się jedno złożo kopalin o numerze 2978. Zlokalizowane jest w północnej części gminy, w sołectwie Jarosławiec. Jest to niewielkie złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Tab. 1. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Uchanie

Symbol i nr systemowy	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania złoża	Zasoby geologiczne bilansowe (tys. t)	Wydobycie (tys. t)	Rodzaj kopaliny	Pow. złoża (m ²)	Kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji
IB 2978	Putnowice (Kaflarnia)	Złożo rozpoznane szczegółowo	33	-	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	3729	-

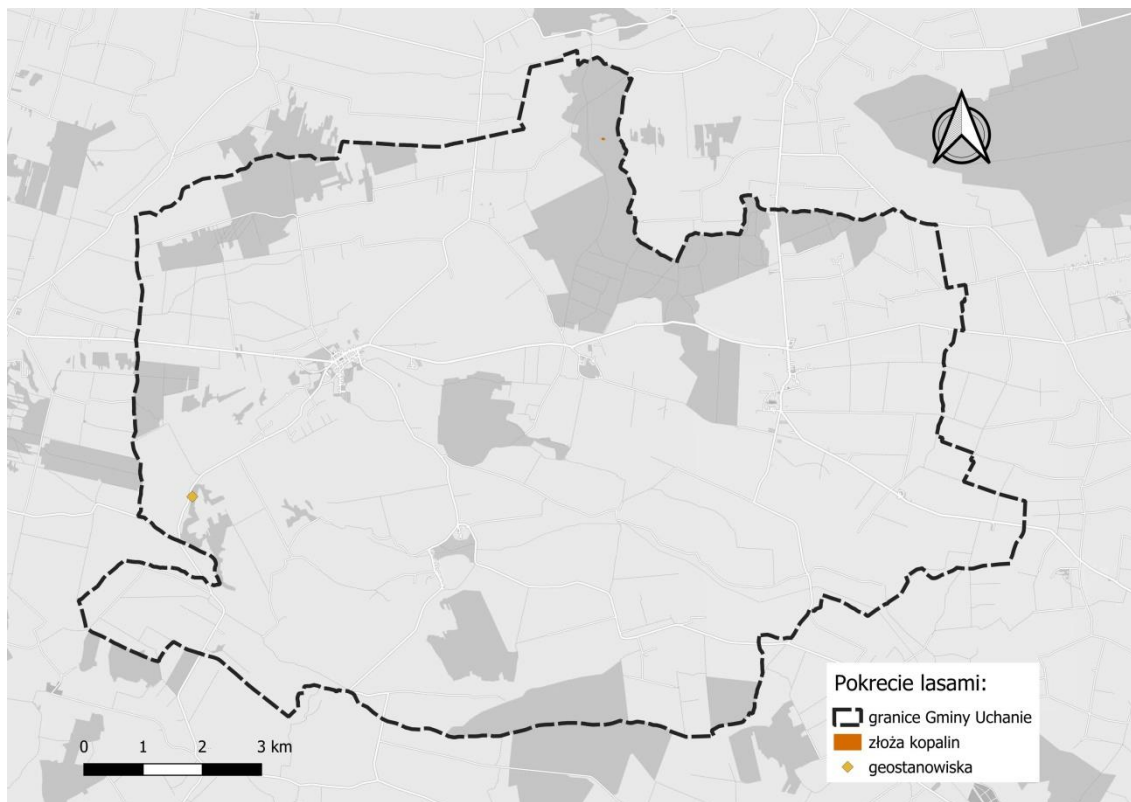
Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2022 r., PIG-PIB 2023; System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS – karty informacyjne złóż kopalin, PIG-PIB

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Uchanie (gmina Wojsławice) znajduje się również rozpoznane wstępnie złożo kopalin Majdan Nowy (IB 5389) gdzie także stwierdzono występowanie surowców ilastych ceramiki budowlanej.

We wschodniej części gminy natomiast, w sołectwie Pielaki, zlokalizowane jest geostanowisko o numerze 7250. Jest to sztuczne odsłonięcie geologiczne poza obszarem chronionym. Stanowisko to zostało ocenione jako łatwo dostępne.

Na terenie Gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Ryc. 8. Złoże kopalin i geostanowiska na terenie gminy Uchanie



Źródło: opracowanie własne na podstawie: <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny, dla wyznaczonego obszaru złoża kopalin, wyznacza strefę górnictwa.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a także z bazy danych dostępnej na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie, jak również Zarządzenia nr 51/2019 Wójta Gminy Uchanie z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Uchanie, na obszarze opracowania występują:

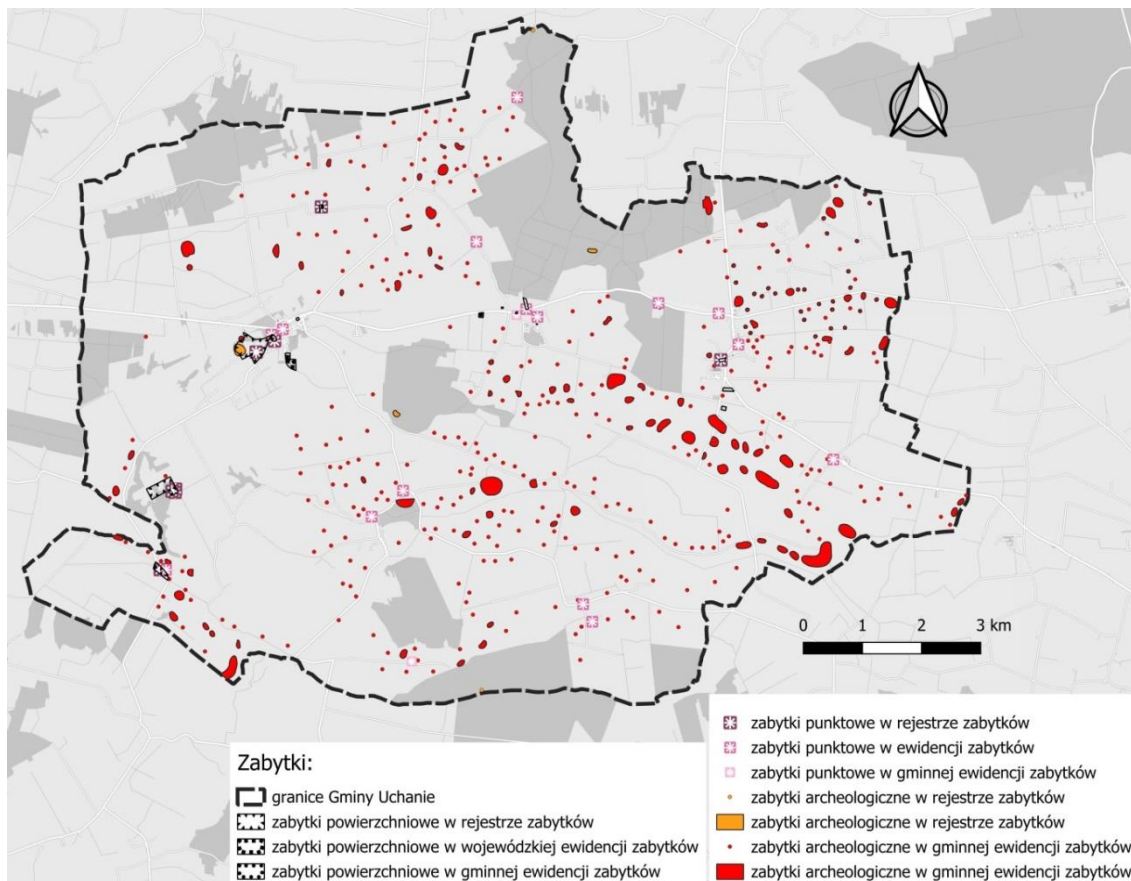
Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

- Cerkiew prawosławna pw. św. Mikołaja, ob. kościół rzymskokatolicki parafialny pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika, nr rej. A/11,
- Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny, nr rej. A/64,
- Dzwonnica, nr rej. A/64,
- Drzewostan, zieleń towarzysząca, nr rej. A/64,
- Leśniczówka, nr rej. A/560,
- Spichlerz, nr rej. A/561,
- Zajazd, nr rej. A/562,
- Zespół dworski „Władzin”, nr rej. A/1005,
 - Dworek,
 - Park z sadem,
- Zespół dworski w Białowodach, nr rej. A/1319,
 - Dwór,
 - Park,
- Zespół dworski w Dąbrowej, nr rej. A/1448,
 - Park dworski,
 - 2 obory,
 - Stodoła,
- Park dworski w Uchaniach, nr rej. A/1480
- Apteka, ob. dom mieszkalny, nr rej. A/1549

Do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisane zostało 45 obiektów.

Do gminnej ewidencji zabytków wpisano 30 zabytków nieruchomych, 19 zabytków ruchomych oraz 18 arkuszy stanowisk archeologicznych. Dodatkowo wśród obiektów, 5 z nich wpisanych jest do rejestru zabytków archeologicznych.

Ryc. 9. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych



Źródło: opracowane własne na podstawie: Rejestru zabytków, Wykazu Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków

Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Uchanie nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Uchanie nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Uchanie nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Uchanie nie występują obowiązujące obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

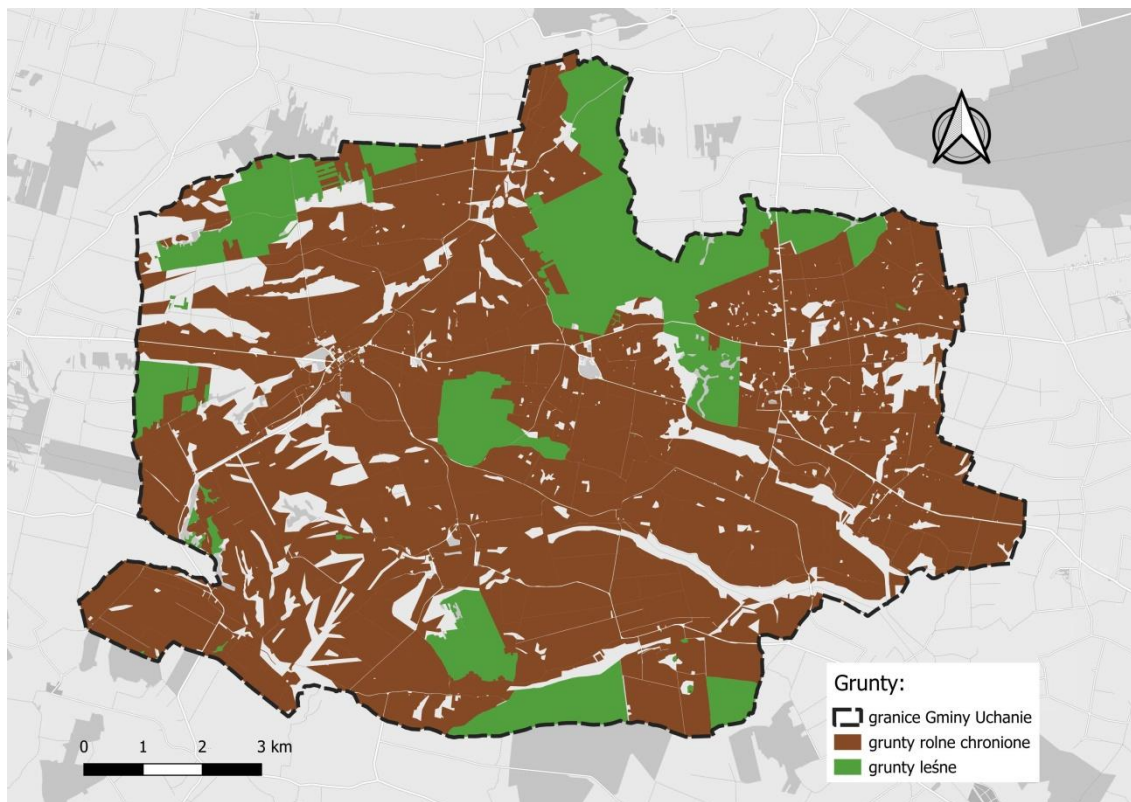
Rada powiatu hrubieszowskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Uchanie, obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

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

Obszar gminy Uchanie zdominowany jest przez grunty rolne chronione, stanowiące użytki klasy I-III. Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowi około 8566 hektarów, co stanowi niemal 71% powierzchni całej gminy. Grunty rolne chronione to głównie grunty rolne klasy IIIa i występują na terenie całej gminy. Wysoką wartością cechuje się również powierzchnia występowania gruntów rolnych klasy II. Obszar powiatu hrubieszowskiego, w czym także gminy Uchanie cechuje się występowaniem najżyźniejszych gleb w Polsce – czarnoziemów.

Grunty leśne występujące na terenie gminy stanowią około 1897 hektarów, co z kolei stanowi około 15,7% powierzchni gminny. Lesistość na terenie gminy jest zatem niewielka. Grunty leśne rozdrobnione są na całej powierzchni gminy Uchanie, ale największe kompleksy leśne znajdują się w północnej części gminy, w sołectwach Jarosławiec, Odletajka Kolonia i Teratyn.

Ryc. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Ewidencji Gruntów i Budynków

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Uchanie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami

Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Uchanie znajdują się dwie publiczne szkoły podstawowe:

- Szkoła podstawowa im. Papieża Jana Pawła II w Uchaniach,
- Szkoła podstawowa im. Marii Konopnickiej w Teratynie.

W obydwu szkołach zlokalizowane są także przedszkola.

Boiska sportowe zlokalizowane są w pobliżu szkół, a także jako samodzielne obiekty. Ponadto, przy boisku i bieżni w Uchaniach zlokalizowana jest sala gimnastyczna wraz z siłownią.

Dodatkowo, na terenie gminy Uchanie zlokalizowane są liczne obiekty kulturalno-społeczne.

Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową stanowią drogi: wojewódzkie, powiatowe, gminne, wewnętrzne oraz dojazdowe. Sieć drogową stanowi ważny system komunikacyjny, a także dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego. Najważniejszymi drogami, przebiegającymi przez gminę to droga wojewódzka nr 844 biegnąca od miasta Chełm (DK12), przez miasto Hrubieszów (gdzie krzyżuje się z DK74) do granicy z Ukrainą w Dołhobyczowie oraz droga wojewódzka nr 846 biegnąca spod Krasnegostawu (DK17 w miejscowości Małochwiej Duży), przez Kraśniczyn do drogi wojewódzkiej nr 844, z którą krzyżuje się w Teratynie. Klasy dróg wojewódzkich to kolejno droga główna (DW844) i droga zbiorcza (DW846).

Innymi ważnymi połączeniami jest 10 dróg powiatowych, przebiegających przez gminę Uchanie klasy zbiorczej i lokalnej. Drogi wojewódzkie, wraz z drogami powiatowymi, tworzą główną sieć powiązań oraz stwarzają kierunki rozwoju dla gminy.

Poniższe tabele zestawiają drogi wojewódzkie i drogi powiatowe na terenie gminy Uchanie:

Tab. 2. Drogi wojewódzkie na terenie gminy Uchanie

Numer drogi	Nazwa drogi
DW844	Chełm – Hrubieszów – Witków – Dołhobyczów – Granica państwa
DW846	Małochwiej Duży – Wojsławice – Teratyn

Źródło: Zarządzenie nr 4 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 28 lutego 2025 r. w sprawie nadania numerów drogom wojewódzkim

Tab. 3. Drogi powiatowe na terenie gminy Uchanie

Numer drogi	Nazwa drogi
1857L	Raciborowice – Uchanie
1861L	Turowiec – Uchanie
3233L	Uchanie – Grabowiec
3287L	Uchanie – Werbkowice
3400L	Rozkoszówka – Drohiczany
3401L	Staszic – Miedniki
3402L	Staszic – Zadębie
3403L	Teratyn – Nieledeu
3404L	Teratyn – Horodło

Źródło: Ocena stanu technicznego dróg powiatowych Powiatu Hrubieszowskiego – Stan na 31.12.2020

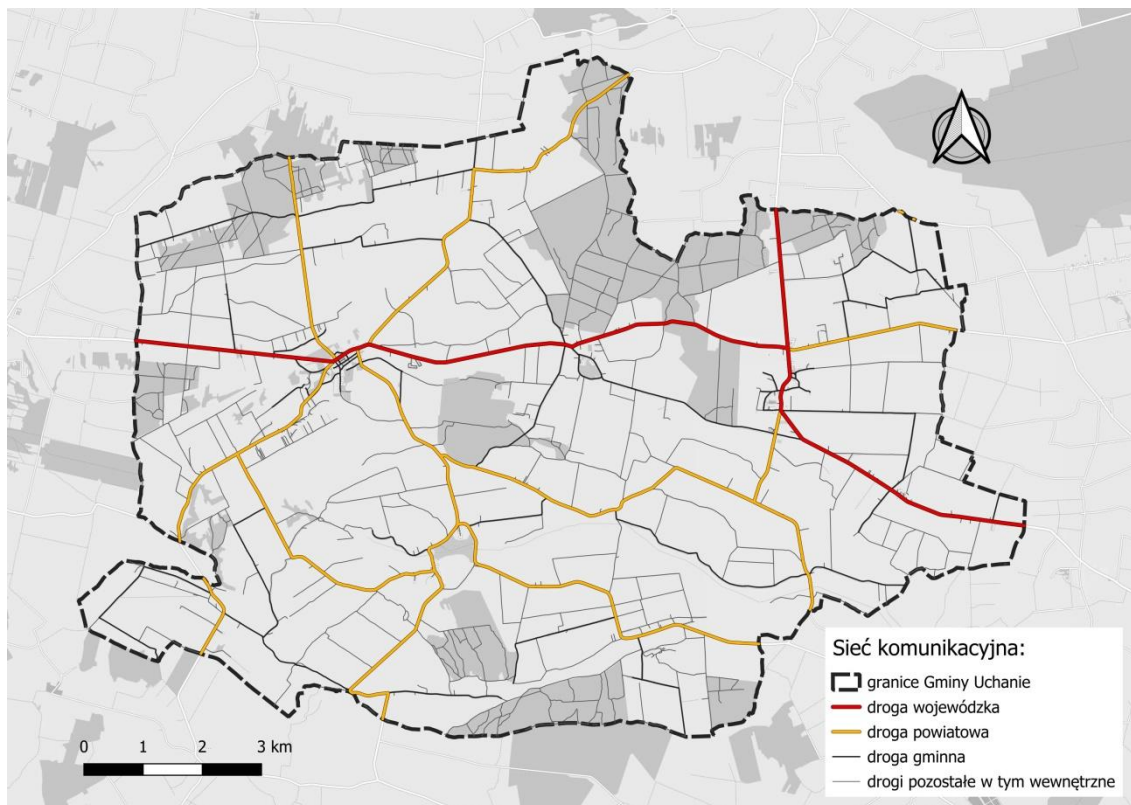
Przez gminę Uchanie nie przebiegają drogi krajowe, ani nie jest planowana żadna inwestycja w tym zakresie (stan na 12 maja 2025 r.¹). Na terenie gminy Uchanie nie ma również linii kolejowych, ani nie są planowane nowe połączenia przebiegające przez omawianą gminę.

W przypadku drogi wojewódzkiej nr 844 utworzono nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odstępnie 25 metrów od krawędzi jezdni, a w przypadku drogi wojewódzkiej nr 846 odstęp ten wynosi 20 metrów.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny, dla działek pasów drogowych dróg klasy głównej i zbiorczej, wyznacza strefę komunikacji.

Ryc. 11. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej



Źródło: opracowanie własne na podstawie: BDOT10k

Infrastruktura techniczna

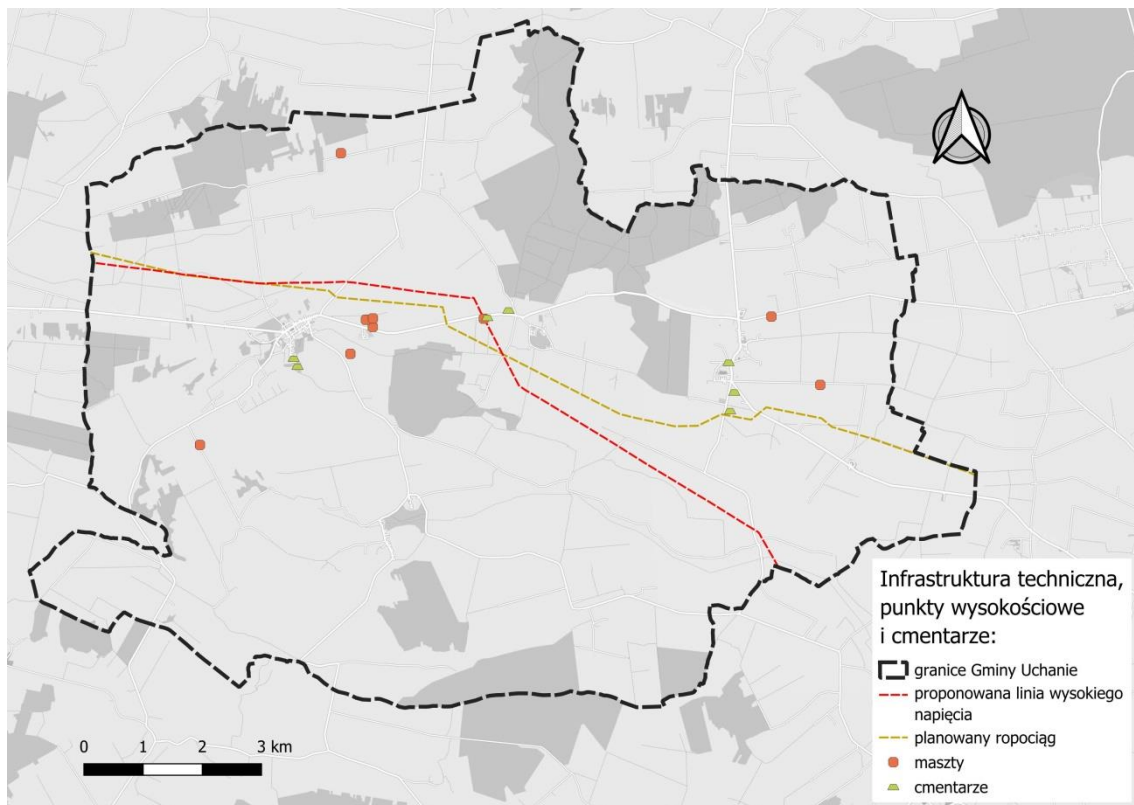
Na terenie gminy Uchanie zlokalizowane są następujące obiekty i sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa,

¹ <https://www.gov.pl/web/gddkia/przygotowanie-drog-krajowych---mapa-pdf>

2. Sieć kanalizacyjna,
3. Sieć elektroenergetyczna
 - a. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia
 - i. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej SN 30 kV i 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
 - ii. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
 - iii. Strefa wolna od zabudowy dla linii kablowej SN 30 kV i 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
 - iv. Strefa wolna od zabudowy dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).
 - b. Projektowana linia wysokiego napięcia
 - i. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej WN 110 kV – pas 36,0 m (po 18,0 m od osi linii).
4. Lokalna sieć gazowa,
5. Projektowany ropociąg w zarządzie MPR „Sarmatia” sp. z o.o.
 - a. Dalekosiężny rurociąg przesyłowy Brody – Adamowo
 - i. Strefa wolna od zabudowy w korytarzu przebiegu planowanego ropociągu – pas 20,0 m (po 10,0 m od osi linii).
6. Ujęcia wód podziemnych – 14 punktów, 8 objętych strefą ochrony ujęć wód,
7. Maszty lub wieże telekomunikacyjne – 9 obiektów o wysokości od 20 do 62 metrów,
8. Cmentarze
 - a. Cmentarz grekokatolicki w Jarosławcu (Gminna Ewidencja Zabytków),
 - b. Cmentarz prawosławny w Jarosławcu (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
 - c. Cmentarz prawosławny w Teratynie (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
 - d. Cmentarz rzymskokatolicki w Teratynie (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
 - e. Cmentarz żydowski (Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
 - f. Cmentarz rzymskokatolicki (Wojewódzka Ewidencja Zabytków).

Ryc. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej, punktów wysokościowych i cmentarzy



Źródło: opracowanie własne na podstawie: Studium Uwarunkowań i Zagospodarowania przestrzennego Gminy Uchanie (Uchwała Nr XXIII/136/2017 Rady Gminy Uchanie z dnia 29 czerwca 2017 r.), Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała XXV/150/2017 z dnia 22 listopada 2017 r.)

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W dniu sporządzania niniejszego dokumentu, Audyt Krajobrazowy Województwa Lubelskiego jest w trakcie sporządzania. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego.

6. 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 Uchanie sporządzano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Sporządzenie opracowania ekofizjograficznego stanowi obowiązek wynikający z art. 72 ust. 4 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) oraz z art. 13b ust. 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680.). Zakres merytoryczny tego opracowania został określony w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Uchanie prezentuje strukturę środowiska przyrodniczego, uwzględniając jego kluczowe komponenty oraz zależności występujące pomiędzy nimi. Przeprowadzone rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska stanowiły podstawę do diagnozy i określenia predyspozycji przyrodniczych w kontekście kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Szczególną uwagę poświęcono obszarom, które ze względu na swoje walory powinny pełnić funkcje przyrodnicze. Dodatkowo dokonano oceny przydatności środowiska dla różnych form zagospodarowania i sposobów użytkowania terenu, co przedstawiono w tabeli w dalszej części rozdziału.

Wnioski końcowe opracowania ekofizjograficznego:

1. Obszar Gminy Uchanie charakteryzują dogodne warunki fizyczno-geograficzne dla jej przyrodniczego zagospodarowania. Decyduje o tym zarówno położenie głównie w obrębie dwóch głównych jednostek geomorfologicznych: Grzęda Horodelska oraz Działy Grabowieckie, jak i występowanie lub sąsiedztwo dużych kompleksów leśnych oraz bogactwo wód powierzchniowych, a także korzystny klimat lokalny.
2. Obszar Gminy jest częściowo zainwestowany i zagospodarowany. Predestynowanym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem jest przeznaczenie zgodne z dotychczasowym charakterem Gminy oraz kierunkami jej rozwoju zgodnie z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie. Gmina ma charakter rolniczy. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego Gmina Uchanie położona jest w obszarze roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie wyżynnej (centralnej) roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej charakteryzującej się dominującym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych, który traktuje się jako strategiczny obszar żywielski. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości i zasobów rolniczej

przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

3. Przez teren Gminy przebiegają połączenia komunikacyjne o znaczeniu wojewódzkim i powiatowym. W trakcie projektowania funkcji należy uwzględnić uwarunkowania akustyczne oraz wymogi w zakresie ochrony przed hałasem (m.in. utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych). Należy tak kształtować zagospodarowanie wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym na terenie opracowania, aby w miarę możliwości zachować obecne ukształtowanie terenu i je wykorzystać. Dodatkowo w planie ogólnym należy uwzględnić zaplanowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Podczas opracowywania planu ogólnego należy zapewnić jak najwyższy możliwy udział powierzchni biologicznie czynnej, która utrzymuje zdolności retencyjne terenu. Należy w jak najwyższym możliwym stopniu ograniczyć powierzchnię terenów uszczelnionych.
5. Dla utrzymania wysokiej atrakcyjności środowiska konieczne są działania zmierzające do zachowania możliwie naturalnego układu stosunków wodnych, głównie poprzez zmniejszenie spływu i zatrzymanie wody w zlewniach oraz zwracanie większej uwagi na ochronę jej jakości. Wskazane jest zalesianie stref wododziałowych. Podczas prac projektowych nad ustaleniami planu ogólnego należy mieć na uwadze ochronę wód podziemnych.
6. Nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w otoczeniu, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym Gminy. Projektowane w planie ogólnym ustalenia powinny przyczyniać się do zachowania i utrzymania obiektów zabytkowych w niezmienionej formie i strukturze, a zagospodarowanie najbliższego ich otoczenia nie może pogarszać walorów przestrzennych, krajobrazowych i widokowych. Na terenie zabytków obszarowych nie należy wprowadzać terenów (funkcji) mogących spowodować degradację wartości kulturowych zabytku np. tereny składów i magazynów oraz tereny elektrowni słonecznej.
7. W gospodarowaniu przestrzenią należy uwzględnić ponadlokalne powiązania przyrodnicze, w tym korytarze ekologiczne, obszary Natura 2000 oraz obszary chronione. W planie ogólnym należy uwzględnić zakres ochrony prawnej i planistycznej oraz cele środowiskowe ustalone dla poszczególnych form ochrony, lokalizację siedlisk, siedlisk przyrodniczych oraz działań ochronnych Natura 2000, ograniczające kształtowanie struktury przestrzenno-funkcjonalnej. Należy mieć na uwadze również ochronę udokumentowanych złóż kopalin. Na terenach o znaczących walorach

środowiskowych, należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

8. Tereny występowania cennych gleb i płytko występujących wód gruntowych są aktualnie wykorzystywane głównie rolniczo i dla takich funkcji są one najbardziej przydatne. Zmiana funkcji może skutkować degradacją ich walorów. Wskazane jest jednak prowadzenie na tych terenach ekologicznych metod produkcji żywności i uzupełniania zadrzewień i zakrzewień przydrożnych i śródpolnych. Zgodnie z zapisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych szczególnie chronione są grunty o wysokiej jakości produkcyjnej (I, II i III klasy bonitacyjnej). Sugeruje się konieczność bardzo rozsądnego gospodarowania i szczególnej ochrony tych gleb i ograniczenie do minimum przeznaczania ich na cele nierolnicze. Ochrona najcenniejszych dla rolnictwa gruntów ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju. Istotna jest również ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy. W zakresie ochrony gleb zaleca się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, wprowadzenie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżień, stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem.

Tab. 4. Ocena możliwości wyznaczania stref planistycznych na terenie gminy Uchanie

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	Mocne strony	Ograniczenia środowiskowe	Przydatność terenów do objęcia strefą planistyczną
		podstawowy	dotatkowy				
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30	<ul style="list-style-type: none"> - stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego; - bogate walory krajobrazowe i przyrodnicze; - potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo, sąsiedztwo ośrodka miejskiego - Hrubieszów; - nieprzekroczone dopuszczalne wartości poziomu hałasu 	<ul style="list-style-type: none"> - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z zabudową usługową oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej; - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych.
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	30	<ul style="list-style-type: none"> - stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, 	<ul style="list-style-type: none"> - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową

		komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		<p>klimatu akustycznego;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bogate walory krajobrazowe i przyrodnicze; - potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo, sąsiedztwo ośrodka miejskiego - Hrubieszów; - nieprzekroczone dopuszczalne wartości poziomu hałasu 	<p>terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne;</p> <ul style="list-style-type: none"> - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	<p>oraz towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej;</p> <ul style="list-style-type: none"> - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych.
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	<p>- stosunkowo dobry stan środowiska przyrodniczego, w tym jakości powietrza, klimatu akustycznego;</p> <ul style="list-style-type: none"> - bogate walory krajobrazowe i przyrodnicze; - potencjalne miejsca zatrudnienia: rozwinięte rolnictwo, sąsiedztwo ośrodka miejskiego - Hrubieszów; - nieprzekroczone 	<p>- konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne;</p> <ul style="list-style-type: none"> - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz

					<p>dopuszczalne wartości poziomu hałasu</p> <ul style="list-style-type: none"> - dominujące rolnicze wykorzystanie terenu. 	<p>wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	<p>usytuowania względem zabudowy mieszkaniowousługowej ze względu na możliwą uciążliwość zapachową (odory)</p>
SU	Strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	<ul style="list-style-type: none"> - duże zapotrzebowanie na usługi społeczne, publiczne, oświaty, sportu i rekreacji, turystyki, drobne usługi handlowe 	<ul style="list-style-type: none"> - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; - koncentracja niekorzystnych warunków 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych

SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	- Dogodne położenie komunikacyjne - drogi wojewódzkie	budowlanych. - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych.	- na terenie Gminy obecnie nie występują wielkopowierzchniowe obiekty handlowe - ze względu na liczne ograniczenia środowiskowe, dominujące rolnicze wykorzystanie obszaru Gminy wyznaczenie strefy handlu wielkopowierzchniowego jest niewskazane oraz nieuzasadnione
SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	- sąsiedztwo ośrodka miejskiego - Hrubieszów; - dostęp do dróg wojewódzkich	- konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy	- istniejące tereny zabudowy produkcyjnej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy

						<ul style="list-style-type: none"> bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; - koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowej
SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	<ul style="list-style-type: none"> - niskie uprzemysłowienie Gminy, co wiąże się z mniejszym zanieczyszczeniem wód i powietrza; - korzystne ukształtowanie terenu oraz warunki topoklimatyczne; - ukształtowany rynek zbytu; - dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; 	<ul style="list-style-type: none"> - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny produkcji w gospodarstwach rolnych wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych oraz usytuowania względem zabudowy mieszkaniowo-usługowej ze względu na możliwą uciążliwość (odory)

						dla zabudowy – obszary dużego nachylenia stoków; koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych.	
SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej, tj. obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, gazownictwem, gospodarką odpadami, gospodarką wodnokanalizacyjną oraz urządzenia wodne	<ul style="list-style-type: none"> - konieczność koncentracji zabudowy – z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy – obszary dużego nachylenia stoków; koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi terenami aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu	50	<ul style="list-style-type: none"> - sąsiedztwo ośrodka miejskiego - Hrubieszów; - Gmina charakteryzuje się wysoką 	<ul style="list-style-type: none"> - nieuporządkowana i niezorganizowana infrastruktura turystyczna; - dominujące rolnicze 	<ul style="list-style-type: none"> - istniejące tereny zieleni urządzonej wraz z towarzyszącymi terenami

		technicznej	detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu		atrakcyjnością przyrodniczo-krajobrazową -dostęp do dróg wojewódzkich -szlaki turystyczne	wykorzystanie terenu;	komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej, nadbrzeża rzek - tereny wolne od zabudowy przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury techniczne	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30	-	wymagania dotyczące realizacji terenów cmentarnych określają: -ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r., poz. 576); -rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie pod cmentarze (Dz.U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315); -rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków (Dz.U. z 2008 r. Nr 48,	- istniejące tereny cmentarne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, aktywnymi przyrodniczo, komunikacyjnymi oraz infrastruktury technicznej - tereny wolne od zabudowy, na których planowane jest poszerzenie istniejących cmentarzy bądź realizacja nowych, przy uwzględnieniu wymagań dotyczących realizacji terenów cmentarnych i ograniczeń środowiskowych

						<p>poz. 284);</p> <ul style="list-style-type: none"> - rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 23 marca 2011 r. w sprawie sposobu przechowywania zwłok i szczątków (Dz.U. z 2011 r. Nr 75, poz. 405); - konieczność koncentracji zabudowy - z uwagi na potrzebę kanalizacji terenów mieszkaniowych i z uwagi na korytarze ekologiczne; - duży udział gleb chronionych I-III klasy bonitacyjnej; - potrzeba ochrony przed nadmierną zabudową korytarzy ekologicznych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące obszaru Natura 2000, Rezerwatu Gliniska; - lokalne ograniczenia dla zabudowy - obszary dużego nachylenia stoków; koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych. 	
SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług	-	Udokumentowane złoża kopalni na terenie gminy - złoża	<p>Wągi i mułki, kreda piaszcząca, Brak zasobów przemysłowych</p> <p>- tereny, na których udokumentowano złoża kopalni - złoża</p>	

		infrastruktury technicznej	rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		rozpoznane szczegółowo, nieużytkowane		nieużytkowane, brak zasadności wyznaczania strefy górnictwa
SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-	- zwarte kompleksy leśne, w tym lasy własności Skarbu Państwa - bogate walory krajobrazowe i przyrodnicze; - liczne doliny rzek i dopływów - dominujące rolnicze wykorzystanie terenu; - Gmina położona jest w zasięgu krajowego korytarza ekologicznego	- realizacja instalacji OZE na terenach położonych w zasięgu obszaru Natura 2000 nie może kolidować z przedmiotem jego ochrony (stanowiska i siedliska fauny, siedliska przyrodnicze) oraz działaniami ochronnymi wynikającymi z Planu Zadań Ochronnych; - na terenach objętych siecią Natura 2000, w obrębie której zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000	- tereny aktywne przyrodniczo wraz z towarzyszącymi terenami komunikacji i infrastruktury technicznej - realizacja OZE przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren	-	- potrzeba zapewnienia obsługi komunikacyjnej gminy	- koncentracja niekorzystnych warunków budowlanych; - liczne ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,	istniejące tereny komunikacyjne wraz z towarzyszącymi terenami usługowymi, infrastruktury technicznej oraz tereny aktywne przyrodniczo,

		kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód			dotyczące obszarów chronionych	na których planuje się poszerzenie istniejących bądź realizację nowych ciągów komunikacyjnych, przy uwzględnieniu ograniczeń środowiskowych
--	--	--	--	--	--	-----------------------------------	---

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby sporządzenia planu ogólnego dla obszaru Gminy Uchanie

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono 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 powiększoną o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%:

Zgodnie z §3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758), przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców dostępnych publicznie. Najnowsze dane pochodzą z 2024 r. W związku z tym okres prognozy obejmuje 2044 rok.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego (dane na 18.07.2024²), w 2044 roku liczba mieszkańców gminy Uchanie będzie wynosić 2229 osób.

$$M_{20} = 2229 + 2229 \times 5\% = \mathbf{2340 \text{ os.}}$$

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

²<https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (dane z 2024 roku), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Uchanie wynosi 136 225 m².

$$PUM_0 = 136\ 225\ m^2$$

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z §3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

Gdzie:

P₀ – 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 udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny (dane z 2024 roku), wskazują, że:

$$P_0 = 34,5\ m^2/os.$$

$$P_{-10} = 28,8\ m^2/os.$$

$$P_{-20} = 26,0\ m^2/os.$$

$$P_{20} = 3 \times 34,5 - 2 \times 28,8 = 45,9\ m^2/os.$$

$$P_{20} = 2 \times 34,5 - 26,0 = 43\ m^2/os.$$

Korzystając z korzystniejszej wartości P_{20} , wynik wynosi:

$$ZAP = 2340 - \frac{136\,225}{45,9} \approx -627,86 \text{ os.}$$

Liczba mieszkańców w gminie Uchanie w 2024 roku wyniosła 3949 osób. 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 wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758), §3 ust. 9 pkt 2: w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie przyjmuje się z wynikiem równym 500.

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

8. Obowiązujące Plany Zagospodarowania Przestrzennego Gminy

Na terenie gminy Uchanie obowiązują łącznie 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów do zalesienia – Uchwała Nr VI/30/07 r. Rady Gminy Uchanie z dnia 30.04.2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów do zalesienia,
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Uchanie w korytarzu lokalizacji ropociągu – Uchwała Nr XXV/150/2017 Rady Gminy Uchanie z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Uchanie w korytarzu lokalizacji ropociągu,
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Uchanie w korytarzu lokalizacji ropociągu – część II – Uchwała Nr XXXII/203/2018 Rady Gminy Uchanie z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów gminy Uchanie w korytarzu lokalizacji ropociągu – część II.

Obszar objęty miejscowymi planami wyniósł w 2023 r. łącznie 340 ha, co przekłada się na ok. 2,8% powierzchni całej gminy.

Zgodnie z analizą powyższych planów miejscowych, skupiają się one na terenach leśnych, przeznaczonych do zalesienia oraz terenach w granicy korytarza lokalizacji planowanego ropociągu. Na terenie planów wyznaczono strefy:

ZL – lasy,

ZLZ – tereny do zalesienia,

R/TR – tereny rolnicze, z dopuszczeniem realizacji dalekosiężnego rurociągu przesyłowego,

WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

KD – tereny dróg publicznych (klasy ulic: G – główna, Z – zbiorcza, L – lokalna, x – ciąg pieszo-jezdny),

KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Na istniejących obszarach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wyznaczono stref zabudowy mieszkaniowej ani zagrodowej.

9. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne obejmujące profile funkcjonalne dopuszczające zabudowę mieszkaniową, tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z brakiem obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Uchanie, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej

zabudowie, została obliczona w odniesieniu do terenów ww. stref, położonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dla terenów niezabudowanych starano się policzyć działki budowlane o powierzchni i kształcie umożliwiającym zabudowę. Biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne, politykę rozwoju gminy oraz brak występowania działek niezabudowanych w strefie SW, nie wyznaczano chłonności terenów niezabudowanych w tej strefie. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy wyniosła 7,97652 ha, z czego 0,47656 ha dla obszarów oznaczonych symbolem SJ oraz 7,49996 dla terenów oznaczonych symbolem SZ.

Strefy SJ oraz SZ są strefami wielofunkcyjnymi. Uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, przyjęto, iż funkcja mieszkaniowa na omawianych obszarach stanowić będzie 70% powierzchni.

Biorąc powyższe pod uwagę, finalna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w obszarze uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Uchanie wyniosła 8,14640 ha, w tym:

- 0,47656 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7,66984 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Poniżej przedstawiono obliczenia:

$$0,47656 \times 70\% = 0,33359 \text{ ha}$$

$$7,66984 \times 70\% = 5,36889 \text{ ha}$$

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie posłużono się następującym wzorem:

$$Ch = I \times W_{kor} \times P_{st}$$

Gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w liczbie mieszkańców,

I – maksymalna nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danego terenu,

W_{kor} – wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy,

P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażoną w hektarach.

Do powyższych wyliczeń przyjęto następujące dane:

- I – przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,8,
- W_{kor} – zastosowano zestawienie powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i powierzchni terenów zabudowy zagrodowej na obszarze gminy Krzczonów ze średnią liczbą mieszkańców tych terenów, wyliczoną w oparciu o liczbę budynków mieszkalnych pomnożonej przez średnią liczbę mieszkańców przypadających na 1 budynek (mieszkanie) wg danych GUS tj. 2,27 osoby,
- P_{st} – przyjęto 0,33359 ha dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 5,12593 ha dla terenów zabudowy zagrodowej.

Tab. 5. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych

Klasa przeznaczenia terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] (P_{st})	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (I)	Wskaźnik korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy [os./ha] (W_{kor})	Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie [os.] ($I*W_{kor}*P_{st}$)
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,33359	0,8	9	2
Teren zabudowy zagrodowej	5,36889	0,8	5	21
Razem	-	-	-	23

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze uzupełnienia zabudowy dla gminy Uchanie wynosi **23 osoby**.

Oznacza to, że na obszarze gmin dopuszczalne jest wyznaczenie ww. stref planistycznych poza obszarem uzupełnienia zabudowy na obszarach niezabudowanych o maksymalnej chłonności 627 osób (650 – 23).

Uwzględniając politykę rozwoju gminy, poza obszarem uzupełnienia zabudowy, na zidentyfikowanych – w oparciu o politykę przestrzenną gminy – obszarach niezabudowanych, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną o powierzchni 15,87283 ha, oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową o powierzchni 71,70512 ha, których sumaryczna chłonność, przy zastosowaniu odpowiednich wskaźników, wynosi **401 osób**.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na terenie gminy Uchanie wyniosła **424 osoby**.

10. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Uchanie w perspektywie 20 lat wynosi: **ZAP = 500 osób**. Wynik ten wynika z §3 ust. 9 pkt 2 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 (Dz. U. 2023 poz. 2758).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680), w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*. Zatem chłonność terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w przedziale:

$$\mathbf{ZAP_{min} = 350 \text{ osób}}$$

$$\mathbf{ZAP_{max} = 650 \text{ osób}}$$

Powyższe wyniki oznaczają możliwość wyznaczenia dodatkowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

CZĘŚĆ II. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY UCHANIE

1. Cel sporządzenia Planu Ogólnego

Plan ogólny jest obowiązkowym dokumentem planistycznym, obejmującym obszar całej gminy, który zastąpi dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W odróżnieniu do poprzednika – plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące zarówno przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ).

Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym jako obszaru uzupełnienia zabudowy. Takie rozwiązanie zwiększy wpływ gminy na kierunki i charakter lokalnej zabudowy, ograniczając jednocześnie niekontrolowane rozprzestrzenianie się zabudowy.

Ustawodawca wyznaczył termin uchwalenia planów ogólnych do dnia 31 grudnia 2025 roku. Po tej dacie tracą moc studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Brak uchwalonego planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze danej jednostki samorządu terytorialnego. Dotyczy zarówno wydawania decyzji WZ, jak i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – działania te będą możliwe dopiero po wcześniejszym określeniu odpowiednich obszarów w planie ogólnym.

Zasadniczym celem sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Uchanie, wywołanego Uchwałą Nr V/26/2024 Rady Gminy Uchanie z dnia 25 września 2024 r., jest ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach planistycznych niższego rzędu, jak również sformułowanie ramowych wytycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, z którymi dokumenty te będą musiały pozostać w zgodności.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 680), w Planie Ogólnym Gminy Uchanie określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Pełny katalog stref planistycznych możliwych do wyznaczenia został określony w art. 13c ww. ustawy. Dla każdej ze stref określono ich profil funkcjonalny oraz:

- Wartość maksymalnej nadziemnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ww. ustawy,

- Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ww. ustawy, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13, ust. 2.

Podczas tworzenia Planu Ogólnego Gminy Uchanie oraz podziale na strefy planistyczne, wiodące znaczenie miało obowiązujące Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminu Uchanie (Uchwała Nr XXII/167/02 Rady Gminy Uchanie z dnia 20 marca 2002 r. zaktualizowanego Uchwała Nr XXIII/136/2017 Rady Gminy Uchanie z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Uchanie.

2. Podstawowe ustalenia Planu Ogólnego

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, plan ogólny określa dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy, uwzględniając charakterystyczne cechy krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie planu wskazano minimalny dopuszczalny udział powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zapewnienie odpowiedniego poziomu zieleni na terenach zabudowanych i zainwestowanych.

Przestrzeganie tego rodzaju ustaleń stanowi istotny warunek utrzymania ciągłości procesów biologicznych oraz funkcjonalnych powiązań przyrodniczych w obrębie gminy. Tego typu rozwiązania umożliwiają harmonijne powiązanie projektowanego ładu przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi zarówno obszaru objętego planem, jak i terenów przyległych, w tym chronionych.

Projekt planu uwzględnia również istniejący układ komunikacyjny gminy. Strefą komunikacji objęto drogi klasy głównej oraz klasy zbiorczej.

3. Strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne

W Planie Ogólnym Gminy Uchanie ustalono następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową
4. SU – strefy usługowe

5. SP – strefy gospodarcze
6. SR – strefy produkcji rolniczej
7. SI – strefy infrastrukturalne
8. SN – strefy zieleni i rekreacji
9. SC – strefy cmentarzy
10. SG – strefy górnictwa
11. SO – strefy otwarte
12. SK – strefy komunikacyjne

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem stref górnictwa, otwartych i komunikacyjnych, określono minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie niższe niż wymagane zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 poz. 2758).

Dla stref planistycznych oznaczonych numerami od 1 do 6 obligatoryjnie ustalono maksymalne wartości intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki.

Ponadto, dla każdej z tych stref określono tzw. profile dodatkowe, precyzujące szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową nastąpiło na podstawie wytycznych i ograniczeń wynikających z ustawy. Plan ogólny wyznacza nowe tereny zabudowy mieszkaniowej na obszarach w uzupełniania zabudowy, przy ciągach głównych ulic oraz w ciągu zabudowy. Przy wyznaczaniu nowych stref uwzględniono istniejące zabudowania sąsiednie, wnioski mieszkańców i władz gminy, infrastrukturę transportową oraz zachowanie zrównoważonego rozwoju z poszanowaniem środowiska przyrodniczego.

Strefy usługowe wyznaczono przede wszystkim w centrach zabudowań oraz wśród istniejących zabudowań, przy drogach głównych oraz na terenach istniejącego i planowanego zainwestowania.

Układ transportowy wyznaczyły strefy komunikacyjne, które swoim zasięgiem objęły drogi wojewódzkie klasy głównej i zbiorczej, krzyżujące się w miejscowości Teratyn.

Strefy infrastrukturalne wyznaczone zostały na terenie istniejących stacjach poboru wody, masztach telekomunikacyjnych oraz planowanych inwestycji infrastrukturalnych. Pozostała

infrastruktura (elektrownie słoneczne, wiatrowe, lokalne transformatory lub magazyny energii) mogą być realizowane na pozostałych strefach.

Zarówno cmentarze czynne jak i cmentarze zamknięte i objęte ochroną konserwatorską, oznaczone zostały strefą cmentarzy.

Największy obszar gminy stanowi strefa otwarta, która obejmuje swoim zasięgiem lasy i tereny zadrzewione, grunty rolne, wody (stawy, rzeki), łąki i pastwiska. W wybranych miejscach, uwzględniając obszary chronione oraz minimalny odstęp od zabudowy wyznaczono lokalizacje elektrowni słonecznej lub wiatrowej.

Podział na strefy przedstawiono w poniższych punktach:

a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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

Tab. 6. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	-	0,7	12	50	30
2SW	-	0,8	15	50	30

Źródło: opracowanie własne

b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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

Tab. 7. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
5SJ, 10SJ, 11SJ, 28-30SJ, 32SJ, 35SJ, 38SJ, 39SJ, 42SJ,	-	0,5	10	50	30

47SJ, 50SJ, 58SJ, 59SJ					
4SJ, 7SJ, 8SJ, 27SJ, 41SJ, 48SJ, 55SJ, 67SJ, 71SJ, 72SJ, 76SJ, 77SJ	-	0,6	10	50	30
69SJ, 81SJ, 85SJ, 90SJ	-	0,7	10	50	30
24SJ	-	0,8	10	50	30
1SJ, 3SJ, 6SJ, 12SJ, 16SJ, 20SJ, 21SJ, 31SJ, 34SJ, 36SJ, 37SJ, 40SJ, 45SJ, 46SJ, 51SJ, 52SJ, 54SJ, 57SJ, 62- 64SJ, 66SJ, 75SJ, 91SJ	Teren zieleni naturalnej	0,5	10	50	30
9SJ, 14SJ, 15SJ, 17SJ, 18SJ, 23SJ, 33SJ, 43SJ, 44SJ, 49SJ, 53SJ, 89SJ	Teren zieleni naturalnej	0,6	10	50	30
26SJ, 86SJ	Teren zieleni naturalnej	0,7	10	50	30
2SJ, 22SJ	Teren zieleni naturalnej	0,8	10	50	30
25SJ, 60SJ, 78SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5	10	50	30
56SJ, 70SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	10	50	30
19SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,5	10	50	30
13SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,6	10	50	30
74SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,8	10	50	30

	indywidualnej, teren zieleni naturalnej				
--	---	--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne

c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Tab. 8. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2SZ, 5SZ, 9SZ, 14SZ, 16SZ, 18SZ, 23-25SZ, 28SZ, 32SZ, 36SZ, 39SZ, 41SZ, 49SZ, 50SZ, 54SZ, 69SZ, 70SZ, 72SZ, 81-83SZ, 92-94SZ, 96-98SZ, 100-104SZ, 116SZ, 117SZ, 131SZ, 135SZ, 137SZ, 138SZ, 144SZ, 145SZ, 147SZ, 149SZ, 151SZ, 154SZ, 159SZ, 160SZ, 170SZ, 172SZ, 174SZ, 177SZ, 178SZ, 181SZ, 192SZ, 205SZ, 217SZ, 224SZ, 226-229SZ, 243SZ, 244SZ, 251-257SZ, 263-265SZ, 275SZ, 277SZ, 303SZ,	Teren usług	0,4	10	50	30

308SZ, 309SZ, 311SZ, 313S, 352SZ, 362- 365SZ, 371SZ					
1SZ, 4SZ, 7SZ, 8SZ, 11SZ, 12SZ, 15SZ, 19SZ, 27SZ, 29- 31SZ, 33-35SZ, 37SZ, 38SZ, 40SZ, 43SZ, 44SZ, 51SZ, 56SZ, 58-60SZ, 68SZ, 73-76SZ, 79SZ, 85-87SZ, 90SZ, 99SZ, 105SZ, 106SZ, 113SZ, 115SZ, 118SZ, 121SZ, 130SZ, 136SZ, 142SZ, 150SZ, 152SZ, 155SZ, 156SZ, 169SZ, 173SZ, 182SZ, 187SZ, 188SZ, 221SZ, 222SZ, 225SZ, 241SZ, 242SZ, 248SZ, 258SZ, 266SZ, 268SZ, 276SZ, 278SZ, 279S, 304-307SZ, 312SZ, 319SZ, 354SZ, 355SZ, 358-360SZ, 366SZ, 368SZ, 369SZ, 372SZ	Teren usług	0,5	10	50	30
77SZ, 114SZ, 119SZ, 129SZ, 143SZ, 148SZ, 157SZ, 161SZ, 162SZ, 164- 168SZ, 184SZ, 193SZ, 194SZ, 199SZ, 203SZ, 209SZ, 210- 212SZ, 215SZ,	Teren usług	0,6	10	50	30

216SZ, 218SZ, 219SZ, 223SZ, 245-247SZ, 249SZ, 267SZ, 295SZ, 300SZ, 301SZ, 310SZ, 314SZ, 356SZ, 357SZ, 370SZ					
78SZ, 80SZ, 240SZ, 298SZ	Teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,4	10	50	30
10SZ, 17SZ, 220SZ	Teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,5	10	50	30
146SZ, 338SZ, 353SZ	Teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,6	10	50	30
21SZ, 282SZ, 320SZ	Teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	10	50	30
3SZ, 13SZ, 20SZ, 47SZ, 52SZ, 53SZ, 57SZ, 64-67SZ, 84SZ, 89SZ, 91SZ, 122SZ, 123SZ, 125SZ, 126SZ, 153SZ, 175SZ, 176SZ, 183SZ, 186SZ, 204SZ, 206SZ, 207SZ, 213SZ, 230SZ, 232- 239SZ, 250SZ, 259-261SZ, 272SZ, 273SZ, 283SZ, 288SZ, 291SZ, 296SZ, 315-318SZ, 323SZ, 325- 331SZ, 333-	Teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	10	50	30

335SZ, 337SZ, 339SZ, 340SZ, 344-346SZ, 348SZ, 350SZ, 351SZ, 361SZ					
6SZ, 22SZ, 45SZ, 46SZ, 48SZ, 61-63SZ, 71SZ, 88SZ, 95SZ, 109- 111SZ, 120SZ, 124SZ, 127SZ, 132SZ, 134SZ, 139SZ, 163SZ, 171SZ, 179SZ, 185SZ, 197SZ, 208SZ, 214SZ, 231SZ, 262SZ, 271SZ, 274SZ, 284SZ, 286SZ, 287SZ, 290SZ, 292SZ, 293SZ, 324SZ, 332SZ, 336SZ, 341- 343SZ	Teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	10	50	30

Źródło: opracowanie własne

d) Strefa usługowa

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

Tab. 9. Wykaz stref usługowych wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
38SU	-	0,5	15	50	30
7SU	-	0,5	12	50	30
4SU, 15SU, 31SU, 34SU	-	0,5	10	50	30
33SU	-	0,6	25	50	30
11SU, 24SU	-	0,6	15	50	30
3SU, 5SU,	-	0,6	10	50	30

17SU, 19SU, 21SU, 23SU, 30SU, 40SU					
35SU	-	0,7	25	50	30
25SU, 27SU	-	0,7	20	50	30
10SU, 32SU	-	0,7	15	50	30
26SU	-	0,7	12	50	30
2SU, 12SU, 13SU, 16SU	-	0,7	10	50	30
14SU, 18SU, 22SU	-	0,8	10	50	30
39SU	Teren składów i magazynów	0,7	10	50	30
1SU, 6SU, 8SU, 28SU, 29SU	Teren zieleni naturalnej	0,5	10	50	30
9SU	Teren zieleni naturalnej	0,6	30	50	30
20SU	Teren zieleni naturalnej	0,6	10	50	30
36SU	Teren zieleni naturalnej	0,8	10	50	30
37SU	Teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	10	50	30

Źródło: opracowanie własne

e) Strefa gospodarcza

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

Tab. 10. Wykaz stref gospodarczych wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
7SP	-	0,8	15	50	30
2SP	-	0,8	10	50	30
4SP	-	0,9	10	50	30
8SP	-	1,0	40	50	30
5SP, 6SP	-	1,0	15	50	30
3SP	-	1,0	10	50	30
1SP	Teren usług	1,0	10	50	30

Źródło: opracowanie własne

f) Stref produkcji rolniczej

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

Tab. 11. Wykaz stref produkcji rolniczej wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR, 4SR	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	10	50	30
3SR	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	10	50	30
5SR	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	12	50	30
2SR	Teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	10	50	30

Źródło: opracowanie własne

g) Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji

Tab. 12. Wykaz stref infrastrukturalnych wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-14SI	-	-	-	-	20

Źródło: opracowanie własne

h) Strefa zieleni i rekreacji

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

Tab. 13. Wykaz stref zieleni i rekreacji wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
8SN	-	-	-	-	50
4SN	-	0,2	10	40	50
2SN	Teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	10	30	50
7SN	Teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	0,3	10	40	50
9SN, 11SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	-	-	-	50
6SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	-	-	-	50
10SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,3	10	40	50
3SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	10	30	50

1SN	-	-	-	-	50
5SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,3	10	30	50

Źródło: opracowanie własne

i) Strefa cmentarzy

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

Tab. 14. Wykaz stref cmentarzy wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2-4SC, 6SC	-	-	-	-	30
1SC, 5SC	Teren usług kultu religijnego	0,1	12	30	30

Źródło: opracowanie własne

j) Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Tab. 15. Wykaz stref górnictwa wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	Teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne

k) Strefa otwarta

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

Tab. 16. Wykaz stref otwartych wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-29SO, 33-39SO, 41-43SO, 45SO, 46SO, 49-72SO, 74-79SO, 82-101SO, 103-107SO	-	-	-	-	-
36SO, 44SO	Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni	-	-	-	-
30-32SO, 40SO, 47SO, 48SO, 80SO, 81SO, 102SO	Teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
73SO	Teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne

l) 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 liniowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Tab. 17. Wykaz stref komunikacyjnych wraz z uwarunkowaniami

Symbol literowy	Profile dodatkowe dominujące dla poszczególnych stref	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej,	-	-	-	-

	teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
--	---	--	--	--	--

Źródło: opracowanie własne

4. Obszary uzupełnień zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym Gminy Uchanie oraz wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy, posłużono się Ewidencją Gruntów i Budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Hrubieszowie.

Na potrzeby sporządzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, z ww. bazy danych wyłączono budynki o funkcjach ogólnych sklasyfikowanych według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) pod numerami:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych w ramach istniejącej zabudowy – bez przeprowadzenia weryfikacji terenowej oraz bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia – wynosi 196,49 ha. Wyznaczenia dokonano zgodnie z zasadami określonymi w §1 ust. 1 pkt 1–5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

Powyższe rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

Gdzie:

P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia,

P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z zasadami wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia otrzymano obszar o powierzchni 611,84 ha.

Zgodnie z §1 ust. 5 do powyższego wzoru należy wstawić otrzymane dane, tj.:

$$P_u = 196,49 \text{ ha}$$

$$P_b = 611,84 \text{ ha}$$

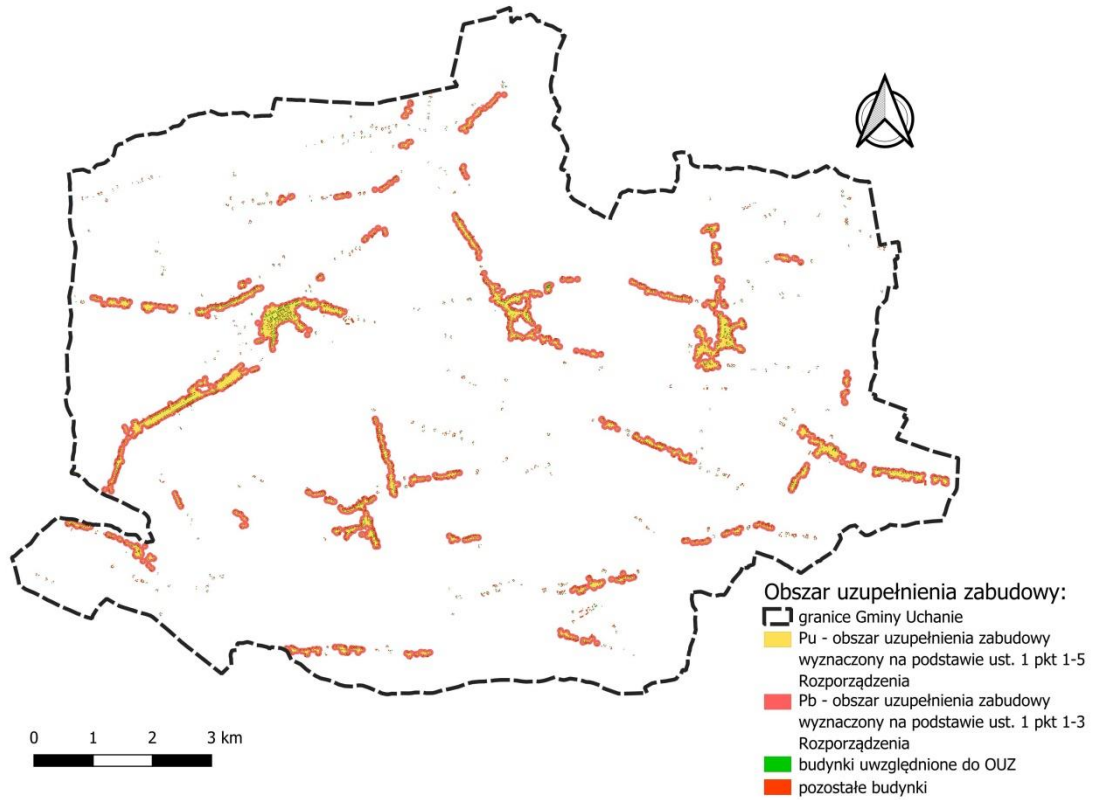
Zatem:

$$P_p = 25\% \times (611,84 - 196,49) = \mathbf{103,84 \text{ ha}}$$

W Planie Ogólnym Gminy Uchanie wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **226,81 ha**. Tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

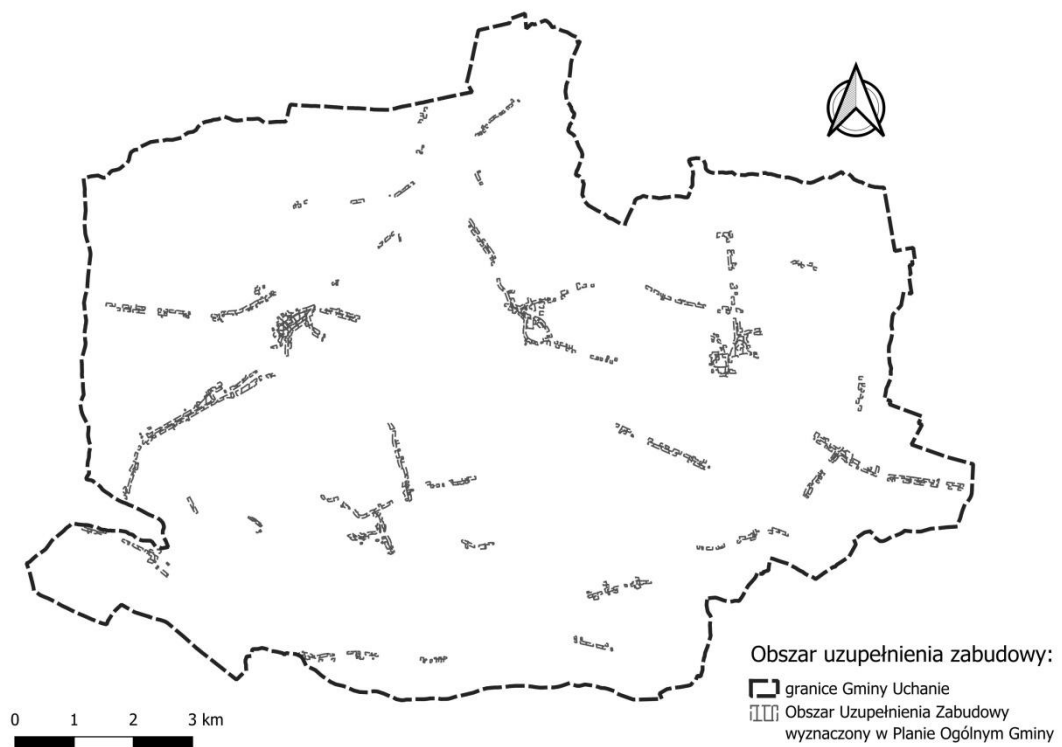
$$OUZ = 226,81 \text{ ha} < P_u + P_p = 300,33 \text{ ha}$$

Ryc. 13. Obszary uzupełnienia zabudowy bez ograniczeń przestrzennych i rozszerzeń



Źródło: opracowanie własne na podstawie: EGIB

Ryc. 14. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w Planie Ogólnym Gminy Uchanie



Źródło: opracowanie własne

Spis ilustracji i tabel

Ryciny:

Ryc. 1. Lokalizacja Gminy Uchanie na tle powiatu hrubieszowskiego.....	7
Ryc. 2. Zasoby glebowe gminy Uchanie	10
Ryc. 3. Zasoby leśne gminy Uchanie.....	11
Ryc. 4. Formy ochrony przyrody w gminie Uchanie.....	13
Ryc. 5. Przebieg korytarza ekologicznego przez teren Gminy Uchanie.....	14
Ryc. 6. Obiekty hydrogeologiczne na terenie gminy Uchanie.....	15
Ryc. 7. Tereny zmeliorowane w gminie Uchanie	16
Ryc. 8. Złoża kopalin i geostanowiska na terenie gminy Uchanie.....	18
Ryc. 9. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych	20
Ryc. 10. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.....	22
Ryc. 11. Rozmieszczenie infrastruktury transportowej.....	24
Ryc. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej, punktów wysokościowych i cmentarzy	26
Ryc. 13. Obszary uzupełnienia zabudowy bez ograniczeń przestrzennych i rozszerzeń.....	63
Ryc. 14. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w Planie Ogólnym Gminy Uchanie	63

Tabele:

Tab. 1. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Uchanie.....	17
Tab. 2. Drogi wojewódzkie na terenie gminy Uchanie	23
Tab. 3. Drogi powiatowe na terenie gminy Uchanie.....	23
Tab. 4. Ocena możliwości wyznaczania stref planistycznych na terenie gminy Uchanie	30
Tab. 5. Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych.....	45
Tab. 6. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z uwarunkowaniami	50
Tab. 7. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z uwarunkowaniami	50
Tab. 8. Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wraz z uwarunkowaniami.....	52
Tab. 9. Wykaz stref usługowych wraz z uwarunkowaniami.....	55
Tab. 10. Wykaz stref gospodarczych wraz z uwarunkowaniami.....	56
Tab. 11. Wykaz stref produkcji rolniczej wraz z uwarunkowaniami	57
Tab. 12. Wykaz stref infrastrukturalnych wraz z uwarunkowaniami	57
Tab. 13. Wykaz stref zieleni i rekreacji wraz z uwarunkowaniami	58

Tab. 14. Wykaz stref cmentarzy wraz z uwarunkowaniami	59
Tab. 15. Wykaz stref górnictwa wraz z uwarunkowaniami	59
Tab. 16. Wykaz stref otwartych wraz z uwarunkowaniami	60
Tab. 17. Wykaz stref komunikacyjnych wraz z uwarunkowaniami	60