

## PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN UZASADNIENIE



Spiczyn, 2025 r.



<b>I. WSTĘP.....</b>	<b>4</b>
<b>II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3...5</b>	<b>5</b>
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	5
B. PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	12
1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	12
2. SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE.....	15
<b>III. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA.....</b>	<b>22</b>
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	22
B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	23
<b>IV. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....</b>	<b>24</b>
<b>V. WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.....</b>	<b>34</b>
A. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	34
B. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	34
C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:.....	36
1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	36
2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	38
3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.....	40
4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	41
5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	41
6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	42
7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	43
8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	44
9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	45
10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	46
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	59
12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	59
13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.....	60
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	60
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	60
16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	62
17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	62
18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII	

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



PRZEMYSŁOWEJ.....	64
19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO 64	
D. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	64
1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	64
2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	65
3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	66
E. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	67
F. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	67
G. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	69



## **I. WSTĘP**

Obowiązek opracowania planu ogólnego został nałożony na gminy ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w odpowiedzi na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowania polityki przestrzennej. Wypełniając nałożony obowiązek Rada Gminy podjęła Uchwałę Nr V/39/2024 Rady Gminy Spiczyn z dnia 6 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Spiczyn.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, w dniu wejścia w życie Planu ogólnego gminy Spiczyn traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn przyjęte Uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. z późniejszymi zmianami. Plan ogólny zastąpi dotychczasowy dokument jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ale w przeciwieństwie do tego dokumentu będzie on miał charakter aktu prawa miejscowego, a zgodność z jego ustaleniami będzie badana przy opracowaniu planów miejscowych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych, jak i ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan ogólny gminy Spiczyn sporządzany w formie danych przestrzennych obejmuje swym zasięgiem całą gminę z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W zbiorze danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy znajdują się dane, które obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszarów uzupełniania zabudowy w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

W planie ogólnym wyznaczone zostały strefy planistyczne, dla których określono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. W planie ogólnym wyznaczono także obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

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



## **II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3**

### **A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH**

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

Na obszarze gminy Spiczyn obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. (ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 16, poz. 271 z 2001 r.). Plan ten obejmował całość terenów w granicach administracyjnych gminy. Z upływem czasu i zgłaszaniem nowych wniosków i potrzeb inwestycyjnych plan poddawany był okresowym zmianom dostosowawczym. Należy jednak zaznaczyć, iż wymieniony wyżej plan był sporządzany jeszcze zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a został uchwalony po dniu 1 stycznia 1995 r. i na podstawie art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zachował moc. Na przestrzeni lat zostały sporządzone zmiany do ww. planu. Są to zmiany punktowe, obejmujące głównie pojedyncze działki, bądź większe obszary, a także sporządzone dla ustalenia przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm-Lublin Systemowa. Zmiany te zostały opracowane już w oparciu o przepisy ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, za wyjątkiem zmiany z dnia 08 września 2003 r., procedowanej jeszcze w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Grafika poniżej przedstawia obowiązujące na obszarze gminy Spiczyn miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



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

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określone zostały w art. 13d upzp, zgodnie z którym:

1) Strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2) 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.

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



3) W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3 z 10 uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany obowiązujących na terenie gminy Spiczyn nie umożliwiają realizacji funkcji mieszkaniowej. Uchwała Nr 27 Rady Gminy Spiczyn z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn oraz Uchwała Nr 91 Rady Gminy Spiczyn z dnia 16 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn dotyczą przede wszystkim terenów powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin i ich sąsiedztwa, natomiast Uchwała Nr IV/23/2019 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2019 r. ustala przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm – Lublin Systemowa na obszarze gminy Spiczyn.

Pozostałe obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej. Poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę letniskową oraz terenami wielofunkcyjnymi, realizacja funkcji mieszkaniowej możliwa jest także w wybranych terenach zabudowy usługowej, jak również w terenach upraw polowych.

Szczegółowe zestawienie planów miejscowych uchwalonych w gminie Spiczyn wraz z informacją dotyczącą możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej w poszczególnych terenach zestawiono poniżej.

Lp.	Uchwała Rady Gminy w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Powierzchnia	Uwagi
1.	Uchwała Nr XVII/111/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	8318.29 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami: <b>MN</b> - mieszkalnictwo niskie, <b>ML</b> - mieszkalnictwo letniskowe, <b>MR</b> - mieszkalnictwo rolnicze, <b>R</b> - usługi rzemiosła, <b>UP</b> - usługi publiczne, <b>UC</b> - usługi komercyjne, <b>RP</b> - uprawy polowe.
2.	Uchwała Nr VII/51/03 Rady Gminy Spiczyn z dnia 8 września 2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	8318.29 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami: <b>MR</b> - mieszkalnictwo rolnicze <b>MR, ML</b> - mieszkalnictwo rolnicze wraz z mieszkalnictwem letniskowym <b>MN,UT</b> - mieszkalnictwo niskie wraz z usługami turystycznymi. <b>UP, MP</b> - usługi publiczne wraz z zabudową pensjonatową
3.	Uchwała Nr XXX/174/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 24 marca 2010 roku w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	8318.29 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami: <b>MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, <b>RM</b> - tereny zabudowy zagrodowej, <b>MW</b> - tereny zabudowy wielorodzinnnej, <b>U</b> - tereny zabudowy usługowej,

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	Uchwała Rady Gminy w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Powierzchnia	Uwagi
			<b>UT,ZP</b> - tereny usług turystycznych i tereny zieleni urządzonej <b>MN,U</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług <b>U,MN</b> - tereny zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4.	Uchwała Nr 27 Rady Gminy Spiczyn z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	4.25 ha	Plan <b>nie umożliwia</b> realizacji funkcji mieszkaniowej.
5.	Uchwała Nr 91 Rady Gminy Spiczyn z dnia 16 marca 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	8.98 ha	Plan <b>nie umożliwia</b> realizacji funkcji mieszkaniowej.
6.	Uchwała Nr 112 Rady Gminy Spiczyn z dnia 11 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	1.72 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolem <b>U</b> - tereny zabudowy usługowej.
7.	Uchwała Nr VII.145.2016 Rady Gminy Spiczyn z dnia 8 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn	19.95 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolem <b>RM</b> - teren zabudowy zagrodowej.
8.	Uchwała Nr IV/23/2019 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn dla przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Chełm – Lublin Systemowa	62.66 ha	Plan <b>nie umożliwia</b> realizacji funkcji mieszkaniowej.
9.	Uchwała Nr V/35/2019 Rady Gminy Spiczyn z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn – I etap	89.25 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami: <b>MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, <b>RM</b> - tereny zabudowy zagrodowej.
10.	Uchwała Nr XXII/152/2020 Rady Gminy Spiczyn z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn – II etap	49.23 ha	Plan <b>umożliwia</b> realizację funkcji mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami: <b>MN</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, <b>RM</b> - tereny zabudowy zagrodowej, <b>MN,U</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, <b>MN,ML</b> - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy letniskowej.

## PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy wyniosła 10 265 osób, co stanowi **831% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** w gminie Spiczyn. W związku z tym wyznaczając strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową poza terenami, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej na podstawie obowiązujących miejscowych planów ograniczono się do obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz do obszarów uzupełnienia zabudowy.

Gmina Spiczyn jest gminą rolniczą, w której jeszcze dominuje budownictwo rolnicze oparte o budynek mieszkalny i zespół budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą, jednak ze względu na dobrze rozwiniętą sieć dróg zapewniającą dobre połączenie komunikacyjne z Lublinem oraz Łęczną i Lubartowem coraz większe znaczenie w przestrzeni gminy odgrywa funkcja mieszkalna. W wyniku zmian jakie zachodzą w zagospodarowaniu przestrzeni, następuje widoczne wkraczanie funkcji nierolniczych na tereny rolne. W przypadku gminy Spiczyn zaczynamy mieć do czynienia ze zjawiskiem urbanizacji terenów wiejskich oraz paraurbanizacji, czyli przemieszania zabudowy nierolniczej z rolniczą. Największe tego rodzaju zjawisko występuje w miejscowościach Spiczyn, Charleż i Kijany.

Strefa usługowa została wyznaczona w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także w wyniku uwzględnienia złożonych wniosków. W Planie ogólnym gminy Spiczyn nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego ze względu na brak potrzeb jej wyznaczenia.

Sfera infrastrukturalna została wyznaczona dla obszarów, na których zlokalizowane są obiekty infrastruktury technicznej, które przeznaczone są w miejscowych planach do rozwoju funkcji infrastrukturalnej oraz dla nowych terenów, na których będą zlokalizowane obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Strefa zieleni i rekreacji została wyznaczona z myślą o zagwarantowaniu dla lokalnej społeczności dostępu do terenów realizujących potrzeby społeczne związane z rekreacją, sportem i kontaktem z naturą. Obejmuje przede wszystkim obszary i obiekty zabytkowe. Strefa cmentarzy obejmuje istniejące cmentarze oraz ich planowane powiększenia. Strefa górnictwa ograniczona jest do występujących na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin.

Przy wyznaczaniu strefy otwartej, w której znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów, tereny wód, zieleni naturalnej kierowano się głównie ochroną terenów przed ekspansją zabudowy. Obowiązujący plan miejscowy w terenach upraw polowych dopuszcza rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk, a także przekształcenie istniejących siedlisk na cele zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej, poza tym dopuszcza również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego. Zatem dla istniejących siedlisk zlokalizowanych w terenach upraw polowych wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową lub strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Strefa komunikacyjna obejmuje istniejące tereny komunikacji przebiegające przez teren gminy, przy czym w strefie tej znajdują się drogi główne i zbiorcze. Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej zostały włączone do pozostałych stref.



Strefy planistyczne, które zostały wyznaczone w Planie ogólnym gminy Spiczyn oraz szczegółowe przyczyny wyznaczenia każdej ze stref zestawiono w tabeli:

Rodzaj strefy planistycznej	Przyczyny wyznaczenia
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	<p>suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn, w związku z czym strefa SW została wyznaczona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>• oraz zgodnie ze stanem istniejącym – dla obszarów, na których zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne</li> </ul>
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	<p>suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn, w związku z czym strefa SJ została wyznaczona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</li> <li>• wyznaczona na obszarze uzupełnienia zabudowy</li> <li>• wyznaczona na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej</li> </ul>
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	<p>suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn, w związku z czym strefa SZ została wyznaczona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację zabudowy zagrodowej</li> <li>• wyznaczona na obszarze uzupełnienia zabudowy</li> <li>• wyznaczona na obszarach z istniejącą zabudową zagrodową</li> </ul>
strefa usługowa (SU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego przeznaczenie pod tereny usług</li> <li>• wyznaczona w obszarach istniejącej zabudowy usługowej</li> <li>• wyznaczona w wyniku uwzględnienia wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym</li> <li>• wyznaczona decyzją władz gminy w celu umożliwienia rozwoju gospodarczego</li> </ul>
strefa gospodarcza (SP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego przeznaczenie pod tereny produkcyjne</li> <li>• wyznaczona w obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej</li> <li>• wyznaczona w wyniku uwzględnienia wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym</li> </ul>
strefa produkcji rolniczej (SR)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona w wyniku uwzględnienia wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym</li> </ul>

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Rodzaj strefy planistycznej	Przyczyny wyznaczenia
strefa infrastrukturalna (SI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalającego przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej</li> <li>• wyznaczona w obszarach istniejącej zabudowy infrastrukturalnej</li> <li>• wyznaczona na podstawie wniosku gminy w celu realizacji zadań własnych gminy z zakresu zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną ludności</li> </ul>
strefa zieleni i rekreacji (SN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li>• wyznaczona dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego (Zawieprzyce i Kijany)</li> <li>• wyznaczona w wyniku uwzględnienia wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym</li> </ul>
strefa cmentarzy (SC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona dla cmentarza z I wojny światowej w Charleżu</li> <li>• wyznaczona dla cmentarza w Jawidzu</li> <li>• wyznaczona dla cmentarza w Kijanach z uwzględnieniem jego powiększenia</li> </ul>
strefa górnictwa (SG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona dla udokumentowanych złóż kopalin oraz w bezpośrednim sąsiedztwie</li> </ul>
strefa otwarta (SO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</li> <li>• wyznaczona dla terenów, które w obowiązujących miejscowych planach były przeznaczone pod inne funkcje (m.in. infrastrukturalne), ale dotychczas nie zostały zagospodarowane i brak jest potrzeb do ich utrzymania w planie ogólnym</li> <li>• wyznaczona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>
strefa komunikacyjna (SK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wyznaczona w oparciu o dane przedstawione na mapie ewidencji gruntów i budynków dotyczące użytków gruntowych - dla terenów komunikacyjnych oznaczonych symbolami dr (drogi), przy czym uwzględniono jedynie drogi główne i zbiorcze</li> </ul>



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

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

### 1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

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

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

gdzie:

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

Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Zgodnie z danymi przygotowanymi przez Główny Urząd Statystyczny (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) prognozowana liczba mieszkańców gminy Spiczyn w 2043 r. będzie wynosiła 5 649 mieszkańców. Wartość ta powiększona o 5% daje wynik 5 932 mieszkańców ( $M_{20}$ ).

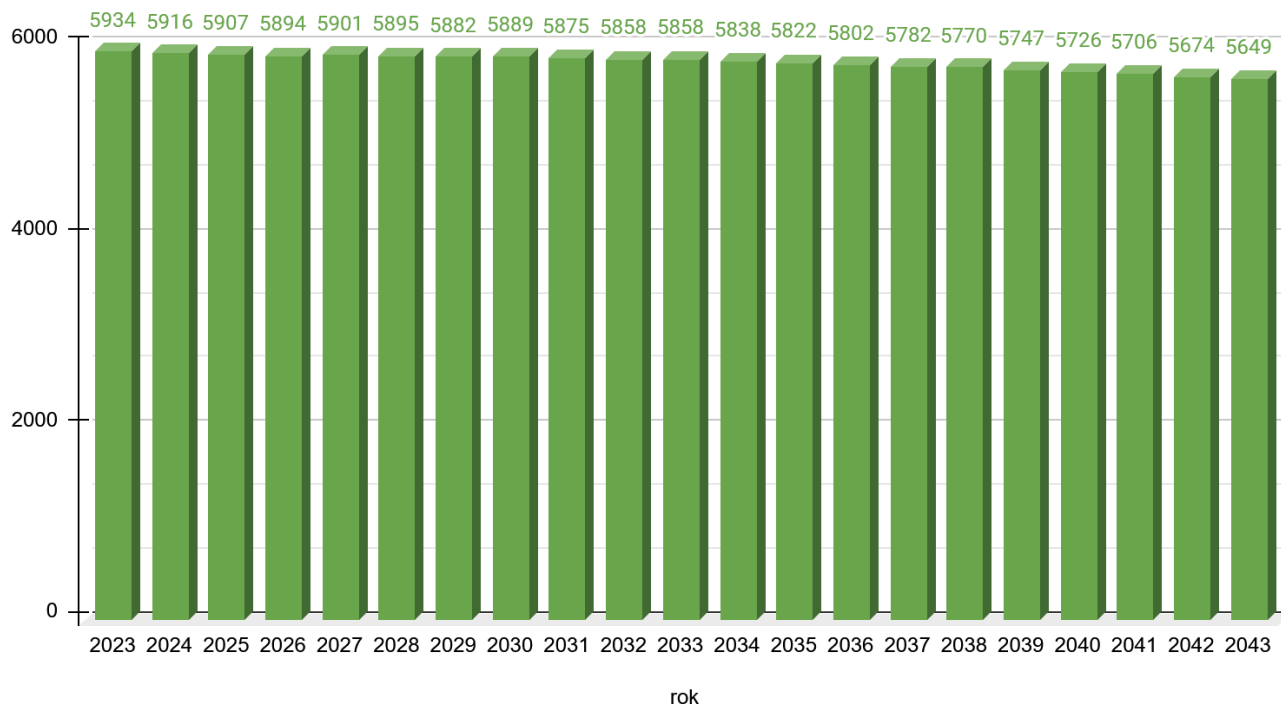
$$M_{20} = 5\,649 \text{ os.} + (5\,649 \text{ os.} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 5\,932 \text{ os.}$$

Poniższy wykres przedstawia prognozowaną liczbę ludności na lata 2023-2043 dla gminy Spiczyn przygotowaną przez GUS.



### Prognozowana liczba ludności gminy Spiczyn do 2043 r.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Spiczyn ( $PUM_0$ ) na 2023 r. jest równa 196 822 m<sup>2</sup> (dane BDL GUS).

$$PUM_0 = 196\,822 \text{ m}^2$$

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

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

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

gdzie:

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi

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

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

## PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Spiczyn w 2003 r., czyli 20 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane ( $P_{-20}$ ), wynosiła 25,5 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, w 2013 r. wartość ta wzrosła do 28,7 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca ( $P_{-10}$ ), natomiast w 2023 r. była równa 33,1 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca ( $P_0$ ).

$$P_0 = 33,1 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-10} = 28,7 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Stosując pierwszy wzór:

$$P_{20} = 3 \times 33,1 \text{ m}^2 / \text{os.} - 2 \times 28,7 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{20} = 41,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Drugi wzór:

$$P_{20} = 2 \times 33,1 \text{ m}^2 / \text{os.} - 25,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{20} = 40,7 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca w 2043 r. wynoszącą 41,9 m<sup>2</sup>. Zestawiając powyższe dane otrzymano:

$$M_{20} = 5\,932 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 196\,822 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 41,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn w 2043 r. będzie wynosiło 1235 osób.

$$ZAP = 5\,932 \text{ os.} - (196\,822 \text{ m}^2 / 41,9 \text{ m}^2 / \text{os.})$$

**ZAP = 1235 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. Plan ogólny gminy Spiczyn musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 865 os. (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 1606 os. (130% zapotrzebowania).



## **2. SUMA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH I LUK W ZABUDOWIE**

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 11 pkt 1 i 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Po wyznaczeniu w planie ogólnym gminy Spiczyn stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przystąpiono do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w tych strefach. Ze względu na fakt, że wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowi zainwestowane obszary, nie zlokalizowano w granicach tejże strefy luk w zabudowie. Zatem strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie będzie poddawana analizie pod kątem chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie.

Pierwszym krokiem do obliczenia chłonności była analiza obszarów już zabudowanych w podobny sposób do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, czyli zidentyfikowanie obszarów wzorcowych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wybrano obszar 19 działek położonych w obrębie ewidencyjnym Spiczyn, które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa w wybranym fragmencie to typowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna obejmująca zespół budynków w skład których wchodzi budynek mieszkalny oraz budynki garażowe i/lub gospodarcze. Łączna powierzchnia wybranych działek to 1,8 ha.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



- budynki w obszarze wzorcowym dla strefy SJ
- działki ewidencyjne w obszarze wzorcowym dla strefy SJ

Dla każdej działki w obszarze wzorcowym obliczono intensywność zabudowy, czyli stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

L.p.	powierzchnia działki budowlanej	suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków	intensywność zabudowy
1.	703	115	0,1635846373
2.	662	113	0,170694864
3.	647	134	0,2071097372
4.	796	212	0,2663316583
5.	1441	312	0,2165163081
6.	1493	290	0,1942397857
7.	633	231	0,36492891
8.	703	263	0,3741109531
9.	800	246	0,3075
10.	793	248	0,3127364439
11.	780	109	0,1397435897

PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE  
(etap opiniowania i uzgodnień)



L.p.	powierzchnia działki budowlanej	suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków	intensywność zabudowy
12.	794	252	0,3173803526
13.	799	312	0,3904881101
14.	677	180	0,2658788774
15.	1358	260	0,1914580265
16.	709	269	0,3794076164
17.	786	298	0,3791348601
18.	1397	257	0,1839656407
19.	2111	189	0,08953102795
<b>Razem:</b>	<b>18082</b>	<b>4290</b>	<b>4,914741399</b>

Po czym obliczono średnią intensywność zabudowy dzieląc intensywność zabudowy każdej działki poprzez liczbę działek w analizowanym obszarze:

$$I \text{ śr} = 4,9 / 19$$

$$I \text{ śr} = 0,26$$

Suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na obszarze wzorcowym to 2763 m<sup>2</sup>, budynki mieszkalne o symbolu 110 według Klasyfikacji Środków Trwałych zajmują 2254 m<sup>2</sup>, zatem stanowią **ok 80% całej zabudowy**. Pozostałe budynki zlokalizowane na działkach to warsztat remontowo-naprawczy, obiekt handlowo-usługowy oraz budynki gospodarcze.

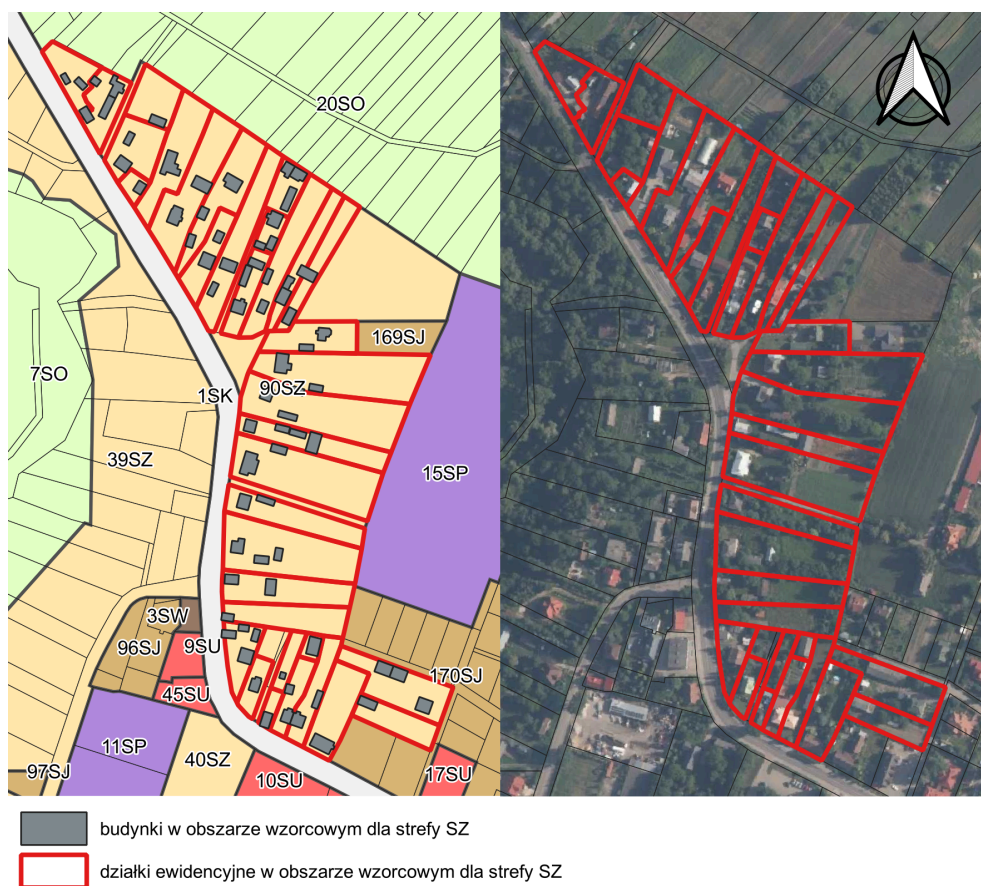
Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wybrano reprezentatywny obszar 35 działek o powierzchni 5,9171 ha w obrębie ewidencyjnym Spiczyn, na którym zlokalizowane są 73 budynki. Intensywność zabudowy, obliczona analogicznie jak to miało miejsce w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prezentuje się następująco:

$$I \text{ śr} = 5,3 / 35$$

$$I \text{ śr} = 0,15$$

Suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na obszarze wzorcowym to 6115 m<sup>2</sup>, budynki mieszkalne o symbolu 110 według Klasyfikacji Środków Trwałych zajmują 2903 m<sup>2</sup>, zatem stanowią **ok 47% całej zabudowy**. Pozostałe budynki zlokalizowane na działkach to budynki gospodarcze oraz budynek handlowo-usługowy.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)

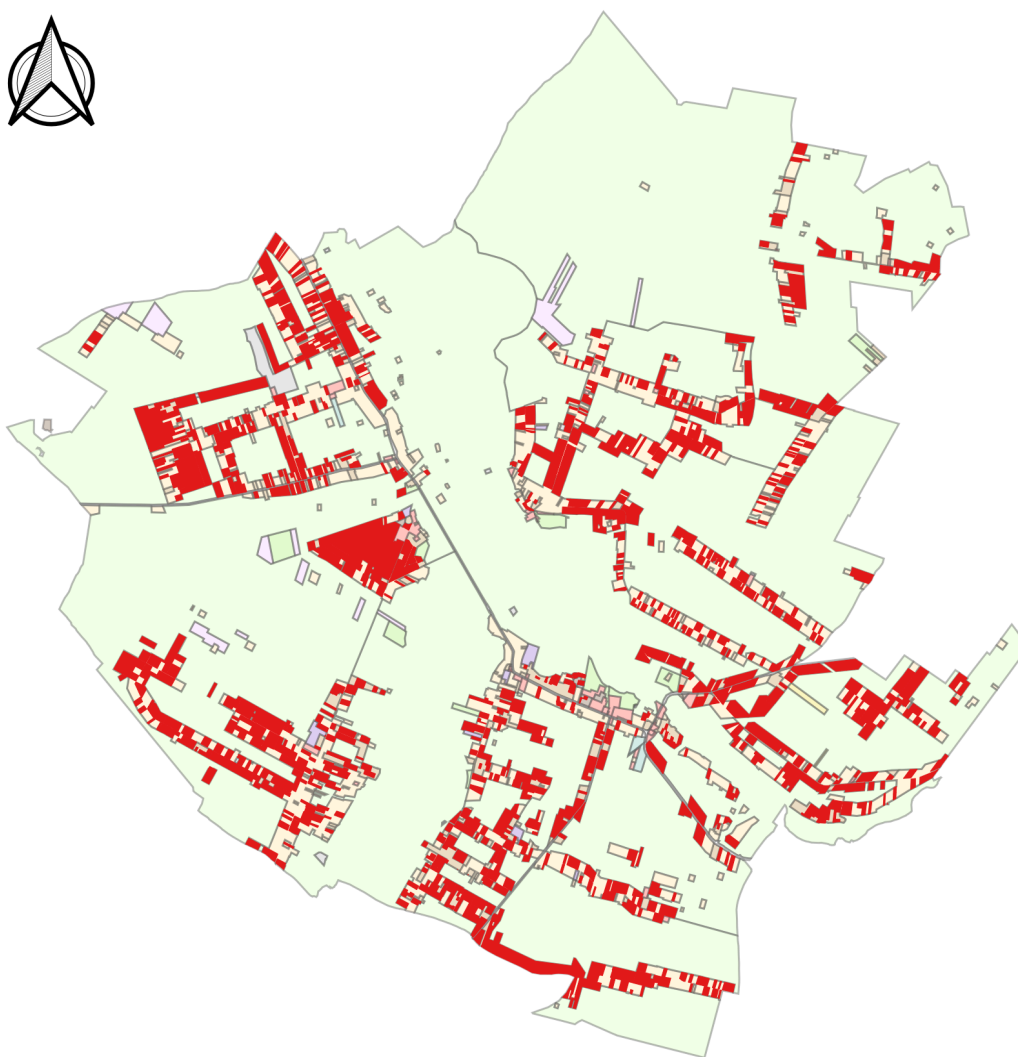



Po analizie odpowiednich obszarów wzorcowych przystąpiono do drugiego kroku w obliczaniu chłonności - zidentyfikowano tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie. Wykorzystano do tego celu mapę ewidencji gruntów i budynków oraz ortofotomapę, a wybrano tereny, których powierzchnia, cechy geometryczne oraz możliwość dostępu do drogi publicznej pozwolą na realizację zabudowy. Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w **strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyniosła 2429639 m<sup>2</sup> (243 ha)**, natomiast w **strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową 6162909 m<sup>2</sup> (616 ha)**.

Obliczając chłonność dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W Planie ogólnym gminy Spiczyn przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **70%** wszystkich terenów będą zajęte przez funkcję mieszkaniową, a resztę pozostałe tereny ustalone w profilu podstawowym i dodatkowym (przede wszystkim tereny usług, tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, a także tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji). W przypadku strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową udział funkcji mieszkalnej w stosunku do pozostałych terenów przyjęto na poziomie **60%**.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



 tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie

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

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

$$2429639 \text{ m}^2 \times 70\% = 1700747 \text{ m}^2$$

oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową:

$$6162909 \text{ m}^2 \times 60\% = 3697745 \text{ m}^2$$

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

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

$$1700747 \text{ m}^2 \times 0,26 = 442194 \text{ m}^2$$

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



oraz w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:  
 $3697745 \text{ m}^2 \times 0,15 = 554662 \text{ m}^2$

Udział budynków mieszkalnych we wszystkich budynkach zlokalizowanych w obszarach wzorcowych wynosił odpowiednio 80% w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i 47% w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Zatem, przekładając te dane na pozostały obszar gminy uzyskano:

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną:  
 $442194 \text{ m}^2 \times 80\% = 353755 \text{ m}^2$

oraz w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:  
 $554662 \text{ m}^2 \times 47\% = 260691 \text{ m}^2$

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

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną:  
 $353755 \text{ m}^2 - (30\% \times 353755 \text{ m}^2) = 247629 \text{ m}^2$

oraz w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:  
 $260691 \text{ m}^2 - (30\% \times 260691 \text{ m}^2) = 182484 \text{ m}^2$

Ostatni etap stanowiło podzielenie uzyskanej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie Spiczyn na jednego mieszkańca:

w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną:  
 $247629 \text{ m}^2 / (41,9 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 5910 \text{ os.}$

oraz w strefie wielofunkcyjną z zabudową zagrodową:  
 $182484 \text{ m}^2 / 41,9 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 4355 \text{ os.}$

W tabeli zbiorczo przedstawiono powyższe obliczenia:

Rodzaj strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie [m <sup>2</sup> ]	Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową [m <sup>2</sup> ]	Intensywność zabudowy (na podstawie wzorca)	Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków [m <sup>2</sup> ]	Udział budynków mieszkalnych (na podstawie wzorca)	Powierzchnia budynków mieszkalnych [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów niezabudowanych [os]
SJ	2429639	70%	1700747	0,26	442194	80%	353755	247629	5910
SZ	6162909	60%	3697745	0,15	554662	47%	260691	182484	4355
<b>Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie we wszystkich strefach planistycznych</b>									<b>10265</b>

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy wyniosła **10 265 osób**, co stanowi **831%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn.

## PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



W takim przypadku dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
  - obszarach uzupełnienia zabudowy,
  - obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej
- oraz nie wyznaczają się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.**



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

#### A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W Planie ogólnym gminy Spiczyn ze względu na pełne pokrycie planami miejscowymi wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest konieczne. Niemniej jednak w celu uwzględnienia części wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym, oraz w wyniku uwzględnienia polityki przestrzennej gminy, a także ze względu na brak konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy na etapie opracowania planów miejscowych w przyszłości oraz w przypadku stwierdzenia nieważności obowiązujących planów miejscowych zdecydowano się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy korzystając z wbudowanej funkcji Wtyczki APP 2 - Wyznaczanie OUZ. W celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Spiczyn wykorzystano bazę danych obiektów topograficznych BDOT10k aktualną na dzień: 06.11.2025 r. Następnie wyselekcjonowano budynki posiadające określone symbole wg Klasyfikacji Środków Trwałych:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) budynki biurowe o symbolu 105,
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110; (...)"

Wyznaczony w ten sposób obszar uzupełnienia zabudowy poddano dalszej modyfikacji polegającej na:

- rozszerzeniu granic OUZ w celu uwzględnienia części wniosków składanych w ramach procedury formalno-prawnej, zapewniającej udział społeczeństwa w pracach nad planem ogólnym,
- rozszerzeniu granic OUZ w wyniku decyzji samorządu gminy Spiczyn,
- usunięciu OUZ ze strefy otwartej,
- usunięciu OUZ ze strefy górnictwa,
- usunięciu OUZ z obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych woj. lubelskiego.

Zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:



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

gdzie:

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

Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia ( $P_u$ ) wynosi **3265800,4 m<sup>2</sup>** (≈327 ha). Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia ( $P_b$ ) jest równa **9394576,92 m<sup>2</sup>** (≈939 ha). Maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 w wyniku rozszerzenia ich granic ( $P_p$ ), zgodnie z powyższym wzorem może wynieść nie więcej niż **1532194,13 m<sup>2</sup>** (≈153 ha).

$$P_p = 1532194,13 \text{ m}^2 (\approx 153 \text{ ha})$$

$$P_b = 9394576,92 \text{ m}^2 (\approx 939 \text{ ha})$$

$$P_u = 3265800,4 \text{ m}^2 (\approx 327 \text{ ha})$$

Całkowita powierzchnia OUZ wyznaczonego w Planie ogólnym gminy Spiczyn wynosi **4494443 m<sup>2</sup>** (≈ 449 ha).

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (bazowy/wyjściowy OUZ) został pomniejszony o **47443 m<sup>2</sup>** (≈ 47 ha), w wyniku uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa powyżej.

Dokonano powiększenia bazowego OUZ o **1276107 m<sup>2</sup>** (≈ 128 ha), zatem nie przekroczono dopuszczalnej powierzchni powiększenia obszarów OUZ, która wynosi ok. **153 ha**.

## B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W Planie ogólnym gminy Spiczyn nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.



#### **IV. WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM**

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w następujących strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), w strefie usługowej (SU), strefie handlu wielkopowierzchniowego (SH), strefie gospodarczej (SP) oraz w strefie produkcji rolniczej (SR). Ponadto określić należy procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach wymienionych powyżej oraz w strefie infrastrukturalnej (SI), w strefie zieleni i rekreacji (SN) i w strefie cmentarzy (SC).

W ustalaniu profili funkcjonalnych stref planistycznych oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie ma pełnej dowolności, bowiem zostały one określone w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Przy czym przyjęcie innej wartości wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia dopuszcza § 2 ust. 3 tego rozporządzenia. Wskazuje on jednoznacznie, że w strefie planistycznej – gdy jest ona objęta obowiązującymi planami miejscowymi, można określić niższą wartość procentową minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż określona w załączniku nr 1 do rozporządzenia. Jednak można to uczynić tylko wtedy, gdy nie jest ona niższa niż najwyższa wartość udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar takiej strefy.

Przy określaniu gminnych standardów urbanistycznych wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie oraz potrzeby rozbudowy i rozwoju istniejących oraz planowanych inwestycji. Ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne określają maksymalne wartości, które na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zostać poddane weryfikacji i ograniczone w uzasadnionych przypadkach.

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

Wartości przyjętych w strefie parametrów urbanistycznych oraz wyjaśnienie na jakiej podstawie zostały ustalone zestawiono w poniższych tabelach:



### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy:	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego przewiduje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w odpowiedzi na potencjalne przyszłe potrzeby w zakresie zagospodarowania strefy SW.

#### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,9	30%	10 m	30%	Przyjęte parametry urbanistyczne uwzględniają stan istniejący oraz umożliwiają uzupełnienie zainwestowania obszaru. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
1	40%	12 m		
1,4	50%	13 m		
1,5	70%	16 m		

### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Profil podstawowy:	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia ustalenia obowiązującego na przeważającej powierzchni planu miejscowego dopuszczającego tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w terenach MN. Teren zieleni naturalnej umożliwi zastosowanie ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.
	teren zieleni naturalnej	W strefach znajdują się obiekty zabytkowe, w związku z tym w profilu dodatkowym ograniczono się do terenu zieleni naturalnej.

#### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
----------------------------------	---------------------------------	------------------------------	--	---------------------



### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

0,6	30%	11 m	30%	<p>Wartości parametrów urbanistycznych ustalono stosując standaryzację ustaleń obowiązujących planów miejscowych, polegającą na wybraniu parametrów ustalonych na przeważającej części terenów. Tak ustalone parametry urbanistyczne będą nawiązywały do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez co pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.</p>
-----	-----	------	-----	--

### Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy:	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	<p>Zakres profilu dodatkowego uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczącego stworzenia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej wprowadzając teren usług. Pozostałe tereny zostały wprowadzone z myślą o umożliwieniu zastosowania ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p>	

### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,8	50%	15 m	30%	<p>Przyjęte wartości parametrów urbanistycznych w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalone zostały zgodnie z zapisami dwóch ostatnich zmian planu miejscowego. Ujednolicenie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej na terenie gminy pozwoli zachować spójność urbanistyczną, tym samym zapewni zachowanie ładu przestrzennego, a wykorzystanie wskaźników ustalonych w ostatnich procedowanych</p>



### Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

				<p>zmianach planu o znacznej powierzchni pozwala założyć, że zachowana jest ciągłość planowania przestrzennego.</p> <p>Wartość maksymalnej wysokości zabudowy pozwala na realizację budowli rolniczych takich jak magazyny czy silosy na zboże.</p> <p>Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.</p>
--	--	--	--	--

### Strefa usługowa

Profil podstawowy:	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy:	teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego ustalony w strefach, w których zlokalizowane są obiekty zabytkowe oraz kościoły i szkoły uwzględnia jedynie teren zieleni naturalnej nie wprowadzając innych przeznaczeń ze względu na charakter obszaru strefy.	
	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego umożliwia uzupełnienia zagospodarowania obszaru strefy terenem składów i magazynów w celu aktywizacji gospodarczej gminy.	

### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,2	16%	35 m	30%	Strefa obejmuje kościół paraf. pw. św. Anny w Kijanach wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.
0,2	5%	18 m	80%	Strefa obejmuje pałac i park w Kijanach wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.
0,3	30%	7 m	50%	Strefa obejmuje obiekt zabytkowy, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.



<b>Strefa usługowa</b>				
0,6	15%	20 m	40%	Strefa obejmuje szkołę znajdującą się w zespole dworsko-parkowym w Zawieprzycach, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.
1	50%	12 m	30%	Biorąc pod uwagę fakt, iż zabudowa usługowa charakteryzuje się większą intensywnością i wysokością budynków niż budynki zlokalizowane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęte parametry urbanistyczne dla przeważającej większości stref usługowych określono na wyższym poziomie niż w strefie SJ. Dodatkowo nawiązują do istniejących budynków usługowych w gminie oraz uwzględniają możliwość ich rozbudowy.
1	50%	14 m	30%	Strefa obejmuje szkołę w Charleżu, parametry przyjęto w nawiązaniu do stanu istniejącego, uwzględniając możliwość dalszego zainwestowania terenu.
1	50%	20 m	30%	Strefa obejmuje kościół w Jawidzu, parametry przyjęto w nawiązaniu do stanu istniejącego, uwzględniając możliwość dalszego zainwestowania terenu.
1,5	50%	12m/ 15m/ 17m	30%	Strefa obejmuje tereny usługowe zlokalizowane w ośrodku gminnym oraz w Kijanach (m.in. budynek UG, szkołę podstawową, Zespół Szkół Rolniczych w Kijanach), parametry przyjęto w nawiązaniu do stanu istniejącego, uwzględniając możliwość dalszego zainwestowania terenu.
0,1	5%	5 m	30%	Strefa obejmuje teren położony w Zawieprzycach w sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Samorząd gminy planuje utworzenie parkingu służącego obsłudze turystów.
1	50%	10 m	30%	Strefa znajduje się w sąsiedztwie obszaru wpisanego do rejestru zabytków w Zawieprzycach, w związku z tym maksymalną wysokość zabudowy ograniczono do 10 m.

<b>Strefa gospodarcza</b>	
Profil podstawowy:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



### Strefa gospodarcza

Profil dodatkowy:	teren usług, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego wynika z istniejących uwarunkowań oraz potrzeb w zakresie realizacji usług, które są elementem uzupełniającym rozwój terenów produkcyjnych.
-------------------	---------------------------------------	--

### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1,5	60%	15 m	20%	Ustalone wskaźniki uwzględniają istniejące potrzeby w zakresie kształtowania zabudowy związanej z produkcją. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

### Strefa produkcji rolniczej

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

Profil dodatkowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia istniejące uwarunkowania.
-------------------	--	---

### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1	50%	15 m	30%	Wskaźniki urbanistyczne pozwalają na realizację budowli rolniczych takich jak magazyny czy silosy na zboże. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



<b>Strefa infrastrukturalna</b>	
Profil podstawowy:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
Profil dodatkowy:	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej
	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

<b>Parametry urbanistyczne</b>				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1	50%	10 m	20%	Wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone odpowiednio do charakteru strefy, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz umożliwiając dalszą rozbudowę. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

<b>Strefa zieleni i rekreacji</b>	
Profil podstawowy:	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Profil dodatkowy:	teren zieleni naturalnej, teren lasu
	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

**Parametry urbanistyczne**



### Strefa zieleni i rekreacji

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0	0	0	95%	Obszar strefy obejmuje park w Kijanach wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki wykluczają możliwość zabudowy, tak aby utrzymać stan istniejący.
0,1	5%	12 m	80%	Obszar strefy obejmuje zespół pałacowo-parkowy w Zawieprzycach wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki uwzględniają stan istniejący, tak aby utrzymać zabytek w niezmienionej formie.
0,1	10%	10 m	50%	Obszar strefy położony w sąsiedztwie pałacu i parku w Kijanach wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego. Wskaźniki zostały tak ustalone, aby nie wpływać negatywnie na obszar zabytkowy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
0,6	30%	10 m	50%	Ustalone wskaźniki uwzględniają istniejące potrzeby w zakresie kształtowania zabudowy związanej usługowej w strefie SN. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

### Strefa cmentarzy

Profil podstawowy:	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	Zakres profilu dodatkowego uwzględnia potrzeby związane z funkcjonowaniem istniejących czynnych cmentarzy.
	teren zieleni naturalnej	W obszarze strefy znajdują się zabytkowe cmentarze, w związku z tym w profilu



### Strefa cmentarzy

dotychczasowym uwzględniono jedynie teren zieleni naturalnej.

#### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,1	10%	16 m	30%	Parametry urbanistyczne umożliwiają realizację obiektów kultu religijnego związanych z funkcjonowaniem czynnych cmentarzy.
0,1	1%	7 m	30%	Przyjęte wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone tak, aby utrzymać czynny zabytkowy cmentarz w Kijanach w niezmienionej formie.
brak	brak	brak	90%	Przyjęte wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone tak, aby utrzymać nieczynny cmentarz wojenny z I wojny światowej w Charleżu w niezmienionej formie.

### Strefa górnictwa

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

Profil dodatkowy: brak  
Zakres profilu dodatkowego uwzględnia istniejące zagospodarowanie obszarów, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin, a także wynikają z potrzeb prowadzenia aktywności gospodarczej.

#### Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
brak	brak	brak	brak	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku ustalania wskaźników dla strefy górnictwa. Należy ustalić je na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji WZ, co pozwoli na dostosowanie wskaźników do aktualnych potrzeb i obowiązujących wymogów technicznych.

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



<b>Strefa otwarta</b>				
Profil podstawowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej		Zakres profilu dodatkowego przewiduje teren zieleni urządzonej, który może służyć jako zieleń izolacyjna na granicach terenów o różnym przeznaczeniu.	
	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej			
<b>Parametry urbanistyczne</b>				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
brak	brak	brak	brak	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku ustalania wskaźników dla strefy otwartej. W związku z tym, planie ogólnym zrezygnowano z ustalenia parametrów urbanistycznych. Należy ustalić je na etapie sporządzania mpzp lub wydawania decyzji WZ, co pozwoli na dostosowanie wskaźników do aktualnych potrzeb i obowiązujących wymogów technicznych.

<b>Strefa komunikacyjna</b>				
Profil podstawowy:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód		Zakres profilu dodatkowego uwzględnia elementy zagospodarowania obszaru strefy, która została wyznaczona dla istniejących dróg publicznych o klasie co najmniej dróg zbiorczych.	
	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej		Obszar strefy obejmuje istniejący parking, dla którego przewiduje się możliwość zagospodarowania w kierunku wymienionych terenów usług oraz zieleni urządzonej.	
<b>Parametry urbanistyczne</b>				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń



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

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

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

Gmina Spiczyn nie dysponuje strategią rozwoju, której opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględniono ustaleń z zakresu polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy.

### B. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

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

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

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Spiczyn położona jest w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego - Lubelskim Obszarze Metropolitalnym oraz w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej (podstrefa polno-leśna). W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości

## PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. W ramach LOM równoległe do obsługi rolnictwa ma być rozwijana funkcja rekreacyjna, polegająca na zapewnieniu miejsca wypoczynku codziennego i weekendowego dla mieszkańców aglomeracji, m.in. w zakresie rekreacji aktywnej (pieszej, rowerowej, kajakowej) oraz kulturowej (Zawieprzyce). Przez teren gminy przebiega obszar zielonego pierścienia wskazanego w PZPWL.

Przez teren gminy przebiegają główne powiązania transportowe zlokalizowane w korytarzu wzdłuż drogi S19, oparte o drogi wojewódzkie nr: 828 i 829, dla których przyjmuje się zasadę wzmocnienia ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Istotnym elementem regionalnej polityki rozwoju przestrzennego jest kształtowanie systemów infrastrukturalnych służących poprawie bezpieczeństwa oraz warunków życia mieszkańców. W tym zakresie przy wyznaczaniu strefy infrastrukturalnej celowe jest uwzględnienie inwestycji celu publicznego, które obejmują budowę 2-torowej linii 400 kV Chełm-Lublin Systemowa.

Zgodnie z PZPWL, na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak ostoje przyrody oraz kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego. W tym kontekście elementy regionalnej sieci ekologicznej wskazuje się do uwzględnienia przy wyznaczaniu strefy otwartej w planie ogólnym gminy.

Ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa publicznego wskazuje się obowiązek zapewnienia bezpiecznego i bezkolizyjnego funkcjonowania terenów zamkniętych i obiektów wojskowych zlokalizowanych na obszarze gminy Spiczyn w obrębie Jawidz.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa, PZPWL lokalizuje gminę Spiczyn w obrębie:

- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym w Miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego - Lubelskim Obszarze Metropolitalnym oraz w Wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych;
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym, tj.: w obszarze funkcjonalnym Rozwoju gospodarki żywnościowej - roślinnej rolniczej w przestrzeni produkcyjnej oraz obszarze funkcjonalnym Dolny Wieprz.

W tym zakresie przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym gminy Spiczyn rekomenduje się uwzględnienie celów i wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w PZPWL, tj:

- 1) wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM;
- 2) krystalizowanie struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej;
- 3) stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami - włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe;
- 4) zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej
- 5) stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej;



- 6) dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej;
- 7) produkcja roślinna;
- 8) produkcja zdrowej żywności;
- 9) rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 10) rozwój gospodarstw agroturystycznych i ekologicznych;
- 11) rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich;
- 12) rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, w tym wodny na Wieprzu ) i usług obsługi turystyki;
- 13) wykorzystywanie rezerw obszarów ogroblowanych dla potrzeb gospodarki rybackiej;
- 14) wykorzystanie gleb do uprawy roślin energetycznych;
- 15) rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

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

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie na przeważającej części gminy strefy otwartej, która tworzy rolniczą przestrzeń produkcyjną
- wprowadzenie strefy otwartej dla lasu Jawidzkiego oraz lasu Zawieprzyckiego, a także w obszarach korytarzy ekologicznych jako obszarów o wiodącej funkcji przyrodniczej
- wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej zabudową zagrodową, aby umożliwić produkcję roślinną, produkcję zdrowej żywności i rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego
- ustalony profil dodatkowy dopuszczający teren usług w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową umożliwi rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej
- ustalony profil dodatkowy dopuszczający teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz parametry urbanistyczne przyjęte w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną umożliwi rozwój agroturystyki
- wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla dróg wojewódzkich nr 828 i 829 jako głównych powiązań komunikacyjnych
- w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV wprowadzono strefę otwartą

#### C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

##### 1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Z istniejących, prawnych form ochrony przyrody na obszarze gminy Spiczyn znajdują się:

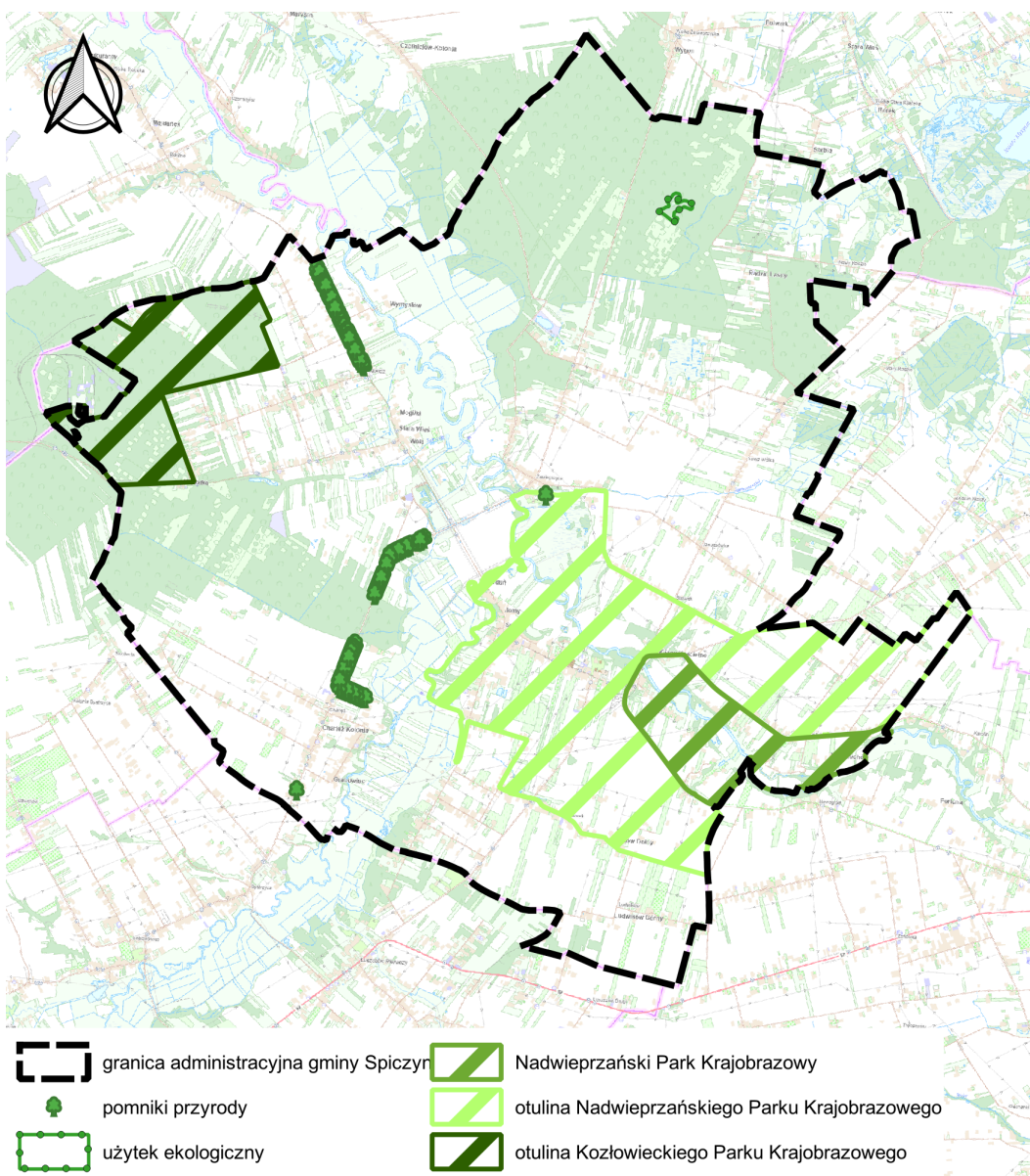
- **Nadwieprzański Park Krajobrazowy** – na terenie gminy Spiczyn znajduje się północno-zachodnia część Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego o powierzchni 3,25 km<sup>2</sup> co stanowi ponad 7% terytorium całego parku i 4% powierzchni gminy Spiczyn. Park krajobrazowy na terenie gminy obejmuje fragment doliny Wieprza od granicy z gminą Łęczna do mostu w Kijanach. Od zachodu granicę parku stanowi szosa w Kijanach przecinająca dolinę Wieprza. W kierunku wschodnim granice parku



poprowadzono szosami biegnącymi do Łęcznej; po północnej stronie przez Ziółków (Witaniów i Podzamcze poza terenem gminy) a po południowej, przez Kol. Kijany (i dalej przez Nowogród już na terenie gminy Łęczna).

- **otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego** - Zachodni fragment przełomowej doliny Wieprza, pomiędzy Kijanami i Zawieprzycami, należy do otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego. W strefie ochronnej parku znajduje się blisko 3-kilometrowy fragment doliny stanowiący najbardziej zachodnią część łączyńskiego przełomu Wieprza. oprócz głębokiej doliny strefa ochronna obejmuje tereny wierzchowin położone po obydwu stronach doliny. W gminie Spiczyn otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego ma powierzchnię 17,5km<sup>2</sup> to jest 13,5% całej strefy ochronnej. Otulina stanowi 21% powierzchni gminy.
- **otulina Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego** - Jest to obszar lasów położony pomiędzy szosą Niemce - Jawidz i granicą gminy. Powierzchnia otuliny zajmuje w gminie Spiczyn 5,4 km<sup>2</sup> co stanowi prawie 6,5 % powierzchni gminy oraz 6% powierzchni całej otuliny.
- **użytek ekologiczny** - obejmuje obszary torfowisk i łąk w Nadleśnictwie Lubartów, leśnictwo Rozkopaczew, oddział 30c, 30d. Ma powierzchnię 6,93ha. Na jego terenie obowiązuje Rozporządzenie Nr 143 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lub z 2002 r. Nr 80, poz.1700)
- **pomniki przyrody:**
  - aleja składająca się z 213 lip drobnolistnych w Jawidzu o długości 1.4km i obwodach pni 122-350cm. Rosną one po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 829 (Jawidz – Lubartów);
  - aleja 47 lip drobnolistnych, o dł. 1km, o obwodach pni od 180 do 380cm. Rosną przy sosie Zawieprzyce – Krzyżówka – Charleż;
  - aleja 97 lip drobnolistnych, o dł. 900m, o obwodach pni 190 – 450cm. Rosną przy szosie Charleż – Jawidz pomiędzy lasem i szkołą w Charleżu;
  - aleja składająca się z 45 lip drobnolistnych, o długości 365m, zlokalizowana w pasie drogi dojazdowej w Charleżu;
  - lipa drobnolistna – drzewo usunięte - nie zniesiono ochrony prawnej – w miejscu pnia odrasta młoda lipa, rośnie w parku w Zawieprzycach.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy otwartej na przeważającej powierzchni obszarów chronionych
- w strefie otwartej wyznaczonej w granicach obszarów chronionych w profilu dodatkowym zrezygnowano z wprowadzenia terenów produkcji energii

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

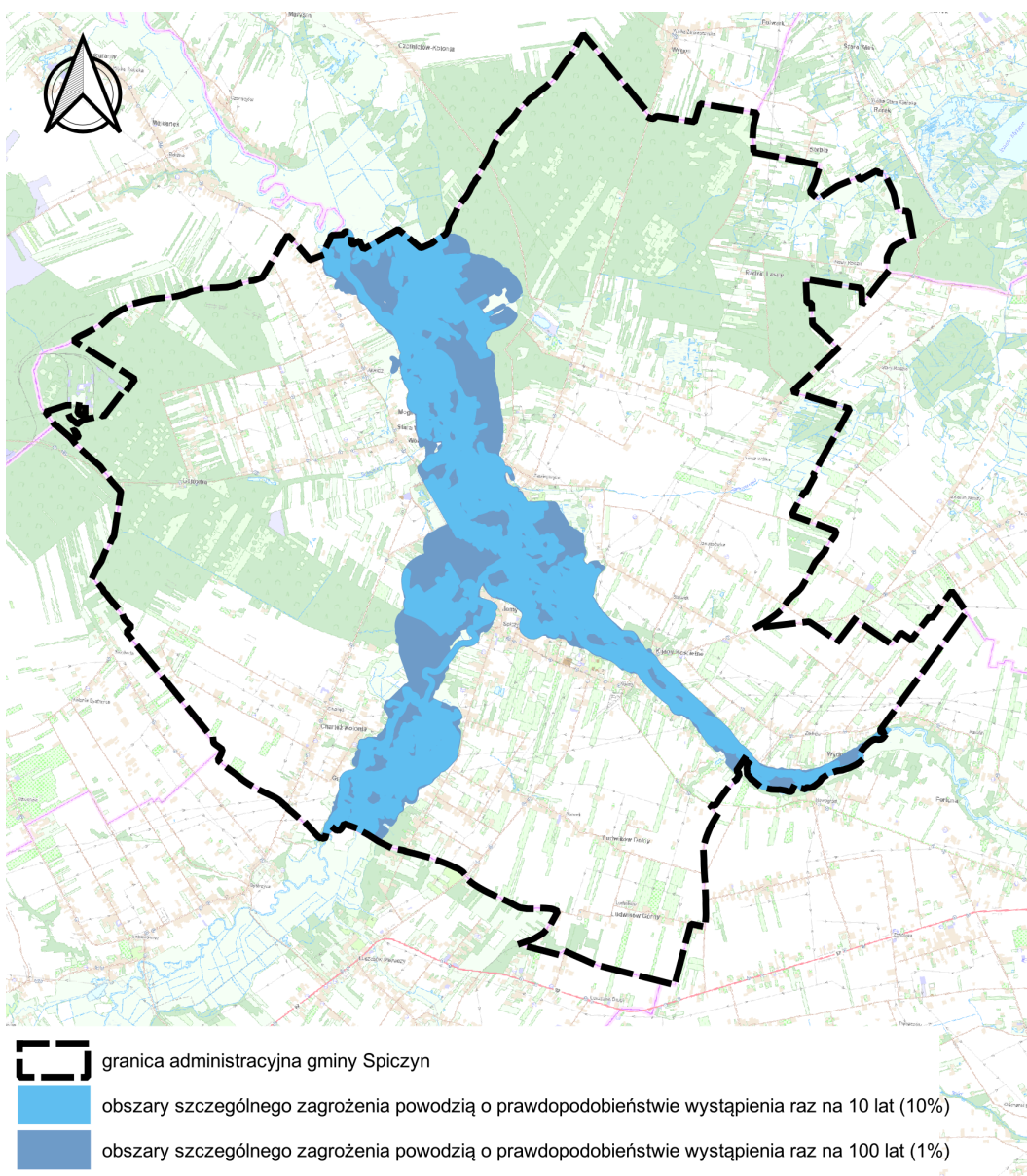
Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego na terenie gminy Spiczyn wyznaczone zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat (1%) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 10 lat (10%) rzeki Wieprz oraz rzeki Bystrzyca. Nie znajduje się natomiast na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



przeciwpowodziowego, ani na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.



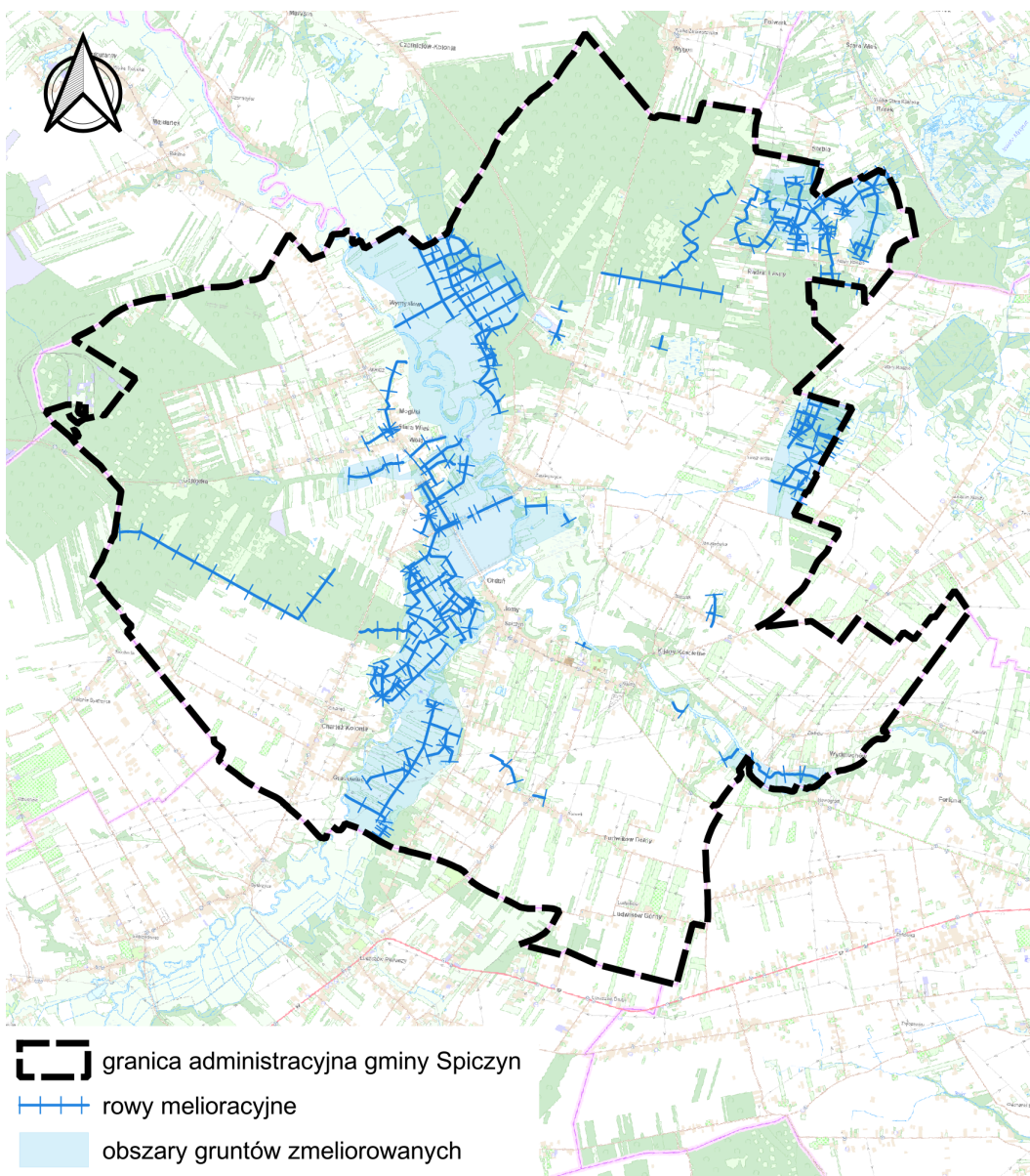
## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy otwartej na zdecydowanej większości obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w której zakres profilu dodatkowego nie przewiduje terenów produkcji energii
- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, za wyjątkiem istniejących siedlisk, dla których wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową ze wskaźnikami urbanistycznymi uniemożliwiającymi dalsze zainwestowanie obszarów
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią



### 3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

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



#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy w obszarach gruntów zmeliorowanych, za wyjątkiem terenów już zainwestowanych lub takich, dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację zabudowy w obowiązujących planach miejscowych
- wprowadzenie strefy otwartej



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

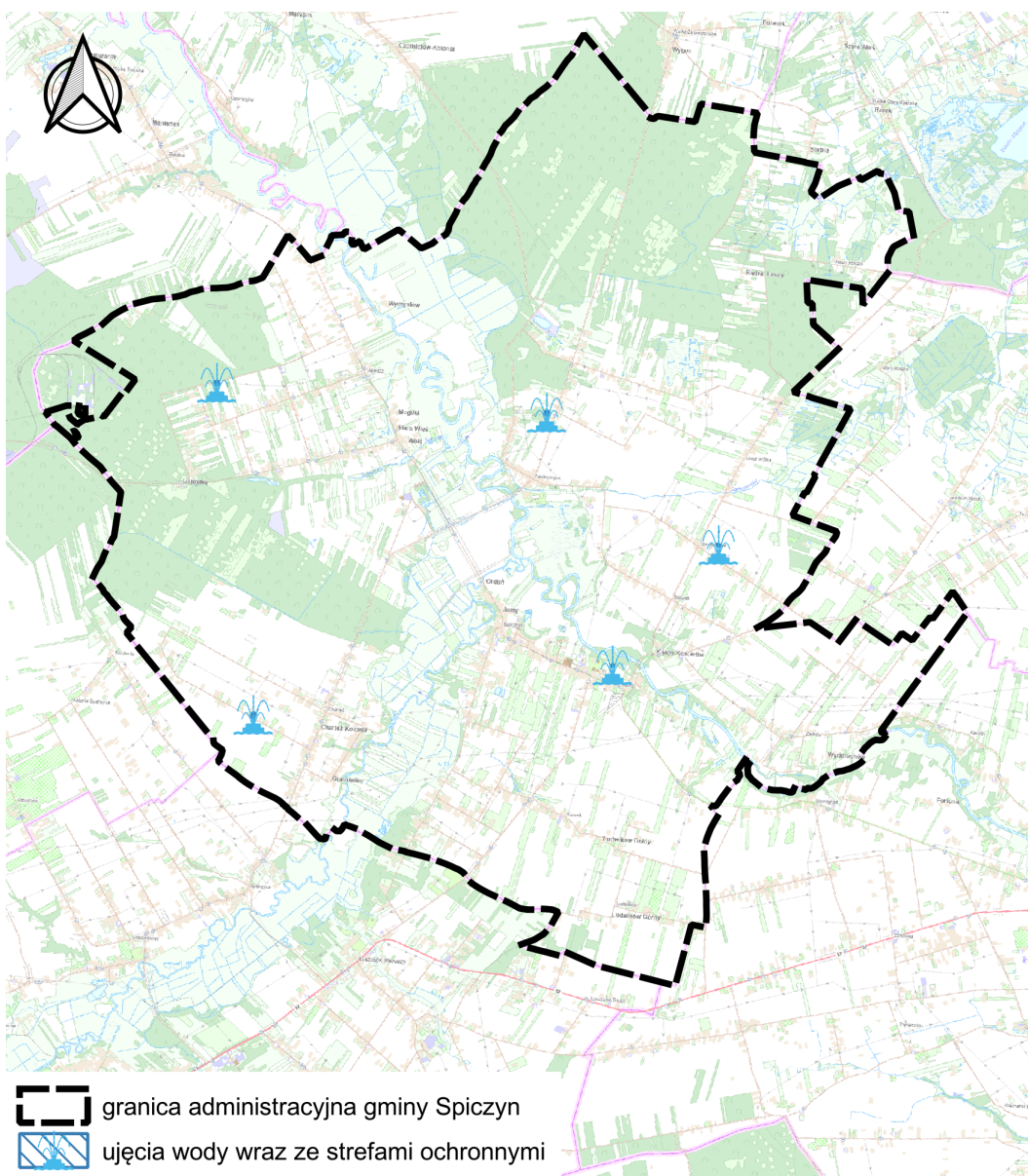
Na terenie gminy Spiczyn nie ma terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w planie ogólnym.

#### **5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY**

Na terenie gminy Spiczyn zostały ustanowione strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody:

- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 269 obręb Jawidz, w formie obszaru o kształcie wieloboku, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.11.2019 r. (znak: LU.ZUZ.3.4100.51.1.2018.AT),
- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 83/1 obręb Kijany, w formie obszaru o kształcie wieloboku, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.11.2019 r. (znak: LU.ZUZ.3.4100.51.5.2018.AT),
- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 358/2 obręb Charleż, w formie obszaru o kształcie wieloboku, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.11.2019 r. (znak: LU.ZUZ.3.4100.51.2.2018.AT),
- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 61/4 obręb Januszówka, w formie obszaru o kształcie wieloboku, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.11.2019 r. (znak: LU.ZUZ.3.4100.51.4.2018.AT),
- dla ujęcia wody zlokalizowanego na działce o nr ewidencyjnym 1357 obręb Zawieprzyce, w formie obszaru o kształcie wieloboku, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Zamościu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.11.2019 r. (znak: LU.ZUZ.3.4100.51.3.2018.AT).

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- dla ustanowionych stref ochronnych ujęć wody wprowadzono strefę infrastrukturalną

## 6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

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

Gmina położona jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 Niecka Lubelska Zbiornik Lublin oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 407 Niecka Lubelska Zbiornik Chełm-Zamość, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.



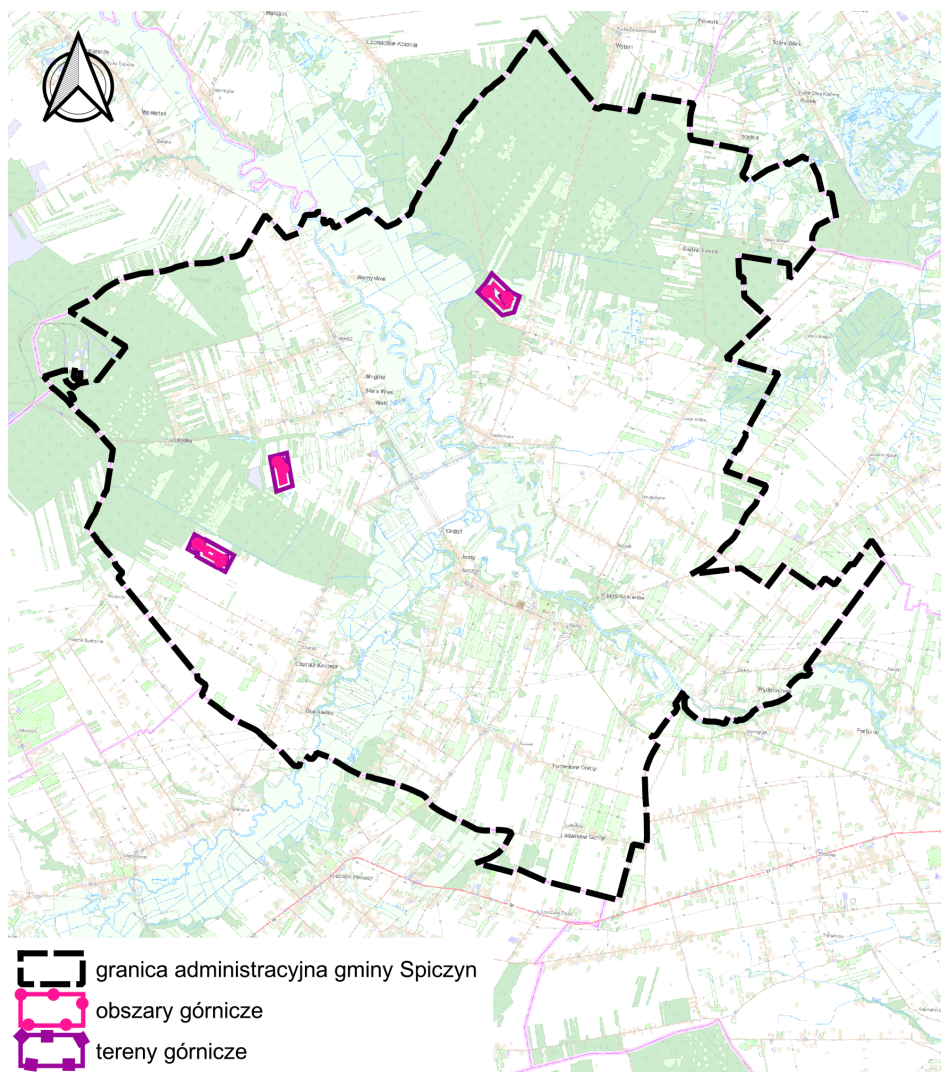
**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

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

**7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI**

Na terenie gminy Spiczyn znajdują się 3 obszary górnicze oraz 3 tereny górnicze:

Lp.	Obszar górniczy	Teren górniczy	Nazwa złoża
1.	Charlęż III-1	Charlęż III-1	udokumentowane złoża piasków i żwirów Charlęż III KN 16643
2.	Jawidz IX	Jawidz IX	udokumentowane złoża piasków i żwirów Jawidz IX KN 21090
3.	Kol. Zawieprzycze A-3	Kol. Zawieprzycze A-3	udokumentowane złoża piasków i żwirów Kol. Zawieprzycze KN 7669





**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

- na obszarach i terenach górniczych wyznaczono w planie w planie ogólnym strefy górnictwa

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

Na terenie gminy Spiczyn występują:

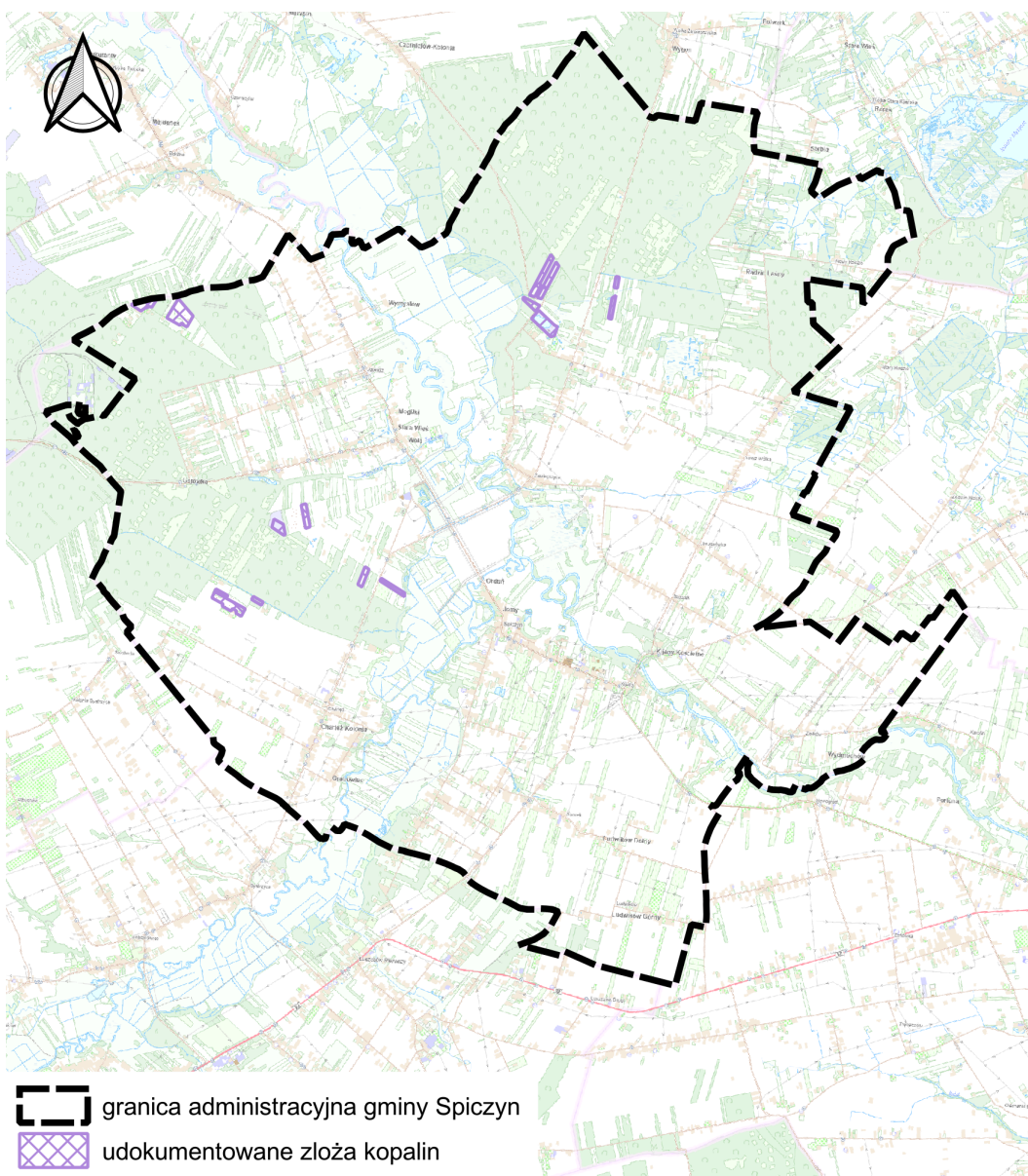
Lp.	Nazwa złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania kopaliny głównej
1.	Charlęż I KN 7810	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
2.	Charlęż III KN 16643	piaski i żwiry	[T] złożo eksploatowane okresowo
3.	Charlęż IV KN 16724	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
4.	Jawidz I KN 9523	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
5.	Jawidz IV KN 16537	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
6.	Jawidz IX KN 21090	piaski i żwiry	[E] złożo zagospodarowane
7.	Jawidz VII KN 18083	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
8.	Jawidz-Pniaki KN 7240	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
9.	Jawidz-Pniaki I KN 20317	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
10.	Kol. Zawieprzycze KN 7669	piaski i żwiry	[E] złożo zagospodarowane
11.	Kolonia Zawieprzycze I KN 19545	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
12.	Zawieprzycze KN 12492	piaski i żwiry	[T] złożo eksploatowane okresowo
13.	Zawieprzycze I KN 16464	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo
14.	Zawieprzycze I-1 KN 18465	piaski i żwiry	[R] złożo rozpoznane szczegółowo

W 2025 r. złożo piasków i żwirów KN 18206 Jawidz VIII zostało wykreślone z bilansu zasobów kopalin.

Nie występują natomiast udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy górnictwa w granicach udokumentowanych złóż kopalin

## 9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

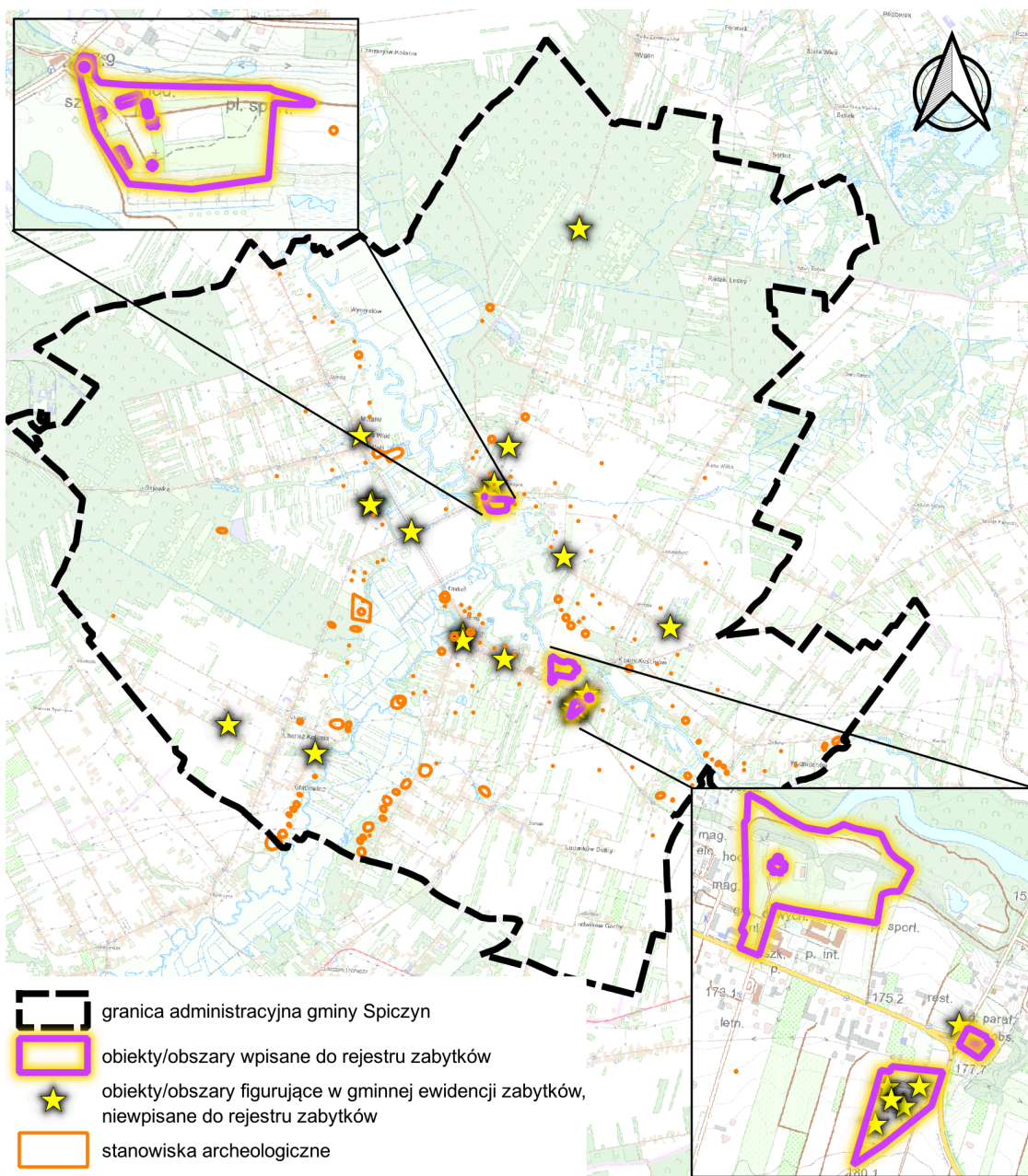
Na terenie gminy Spiczyn nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.



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

Na terenie gminy występują następujące zabytki:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego,
- zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zabytki nieruchome figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Spiczyn, przyjętej Zarządzeniem Nr V.26.2021 Wójta Gminy Spiczyn z dnia 12 sierpnia 2021 r.,
- zabytki archeologiczne zewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Spiczyn.



**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



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

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Rejestr zabytków
1.	Kijany	pałac i park, położony na działkach wskazanych w dec., w granicach wg zał. planu i mapy	<b>A/759</b>
2.	Kijany	kościół paraf. pw. św. Anny wraz z dekoracją i wyposażeniem w zabytki ruchome, ogrodzenie cmentarza kościelnego, dzwonnica, drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego	<b>A/581</b>
3.	Kijany	cmentarz rzymskokat., w gran. wg zał. planu	<b>A/979</b>
4.	Zawieprzyce	zespół pałacowo-parkowy: ruiny pałacu wraz z murem oporowym, lamus, kaplica pw. św. Antoniego, z polichromiami wnętrza, wystrojem i wyposażeniem, oficyna dworska, stajnie, oranżeria, brama wjazdowa, krzyż z kopcem, park i zieleń w obrębie skarpy wzgórza, w gran. wg zał. plan	<b>A/458</b>

Zabytki nieruchome wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków zestawiono poniżej:

Lp.	Miejscowość	Identyfikator działki	Obiekt	Nr rejestru zabytków
1.	Charleż	061006_2.0001.362	Cmentarz wojenny z I wojny światowej (1914)	
2.	Jawidz	061006_2.0003.1215	Kapliczka (pocz. XX w.)	
3.	Jawidz	061006_2.0003.746	Kapliczka (2 poł. XIX w.)	
4.	Jawidz	061006_2.0003.1381/3	Gorzelnia w d. zespole folwarcznym	
5.	Jawidz	061006_2.0003.1381/3	Magazyn spirytusu w d. zespole folwarcznym	
6.	Kijany	061006_2.0004.537	Zespół kościelny	<b>A/581</b>
7.	Kijany	061006_2.0004.537	Kościół parafialny p.w. Św. Anny	<b>A/581</b>
8.	Kijany	061006_2.0004.537	Dzwonnica w zespole kościelnym	<b>A/581</b>
9.	Kijany	061006_2.0004.537	Ogrodzenie kościoła parafialnego	<b>A/581</b>
10.	Kijany	061006_2.0004.537	Cmentarz przykościelny	
11.	Kijany	061006_2.0004.215	Cmentarz parafialny	<b>A/979</b>
12.	Kijany	061006_2.0004.215	Mogiła poległych w I wojnie światowej	
13.	Kijany	061006_2.0004 działki: dz. 78/50, 78/51, 78/21	Zespół pałacowo-parkowy	<b>A/759</b>

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	Miejscowość	Identyfikator działki	Obiekt	Nr rejestru zabytków
14.	Kijany	061006_2.0004.78/50	Pałac w zespole pałacowym	<b>A/759</b>
15.	Kijany	061006_2.0004 działki:78/50, 78/51, 78/21	Park	<b>A/759</b>
16.	Spiczyn	061006_2.0008.455	Kapliczka (poł. XIX w.)	
17.	Spiczyn	061006_2.0008.564	Kapliczka (XVII/XIX w.)	
18.	Stoczek	061006_2.0011.2031/1	Kolumna przydrożna (słup graniczny między majątkami)	
19.	Spiczyn	061006_2.0008.571/1	Budynek Urzędu Gminy	
20.	Zawieprzyce	061006_2.0011 działki: 1972/4, 1972/3, 1972/1, 1956	Zespół pałacowo – parkowy	<b>A/458</b>
21.	Zawieprzyce	061006_2.0011 działki: 1972/4, 1972/3, 1972/1, 1956	Park	<b>A/458</b>
22.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/4	Brama wjazdowa i mur ogrodzeniowy	<b>A/458</b>
23.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/4	Ruiny pałacu w zespole	<b>A/458</b>
24.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/4	Lamus w zespole pałacowym	<b>A/458</b>
25.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/4	Kaplica w zespole pałacowym	<b>A/458</b>
26.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/4	Obora (stajnie) w zespole pałacowym	<b>A/458</b>
27.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/3	Oficyna w zespole pałacowym	<b>A/458</b>
28.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1972/1	Oranżeria w zespole pałacowym	<b>A/458</b>
29.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1956	Obelisk z krzyżem na kopcu pałacowym	<b>A/458</b>
30.	Zawieprzyce	061006_2.0011.2088/1 (pas drogowy)	Kolumna przydrożna (słup graniczny)	
31.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1328	Cmentarz wojenny z I WŚ 1914	

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Gminna Ewidencja Zabytków stanowi załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Spiczyn Nr V.26.2021 z dnia 12 sierpnia 2021 r. W 2024 roku do Gminnej Ewidencji Zabytków włączona została kapliczka domkowa znajdująca się w miejscowości Stoczek. Obecnie ewidencja zawiera 41 zabytków nieruchomości, z czego 20 obiektów wpisanych jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	NR REJESTRU ZABYTEKÓW
1.	Charleż	61006_2.0001.362 CHARLEŻ numer działki 362	CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ	
2.	Charleż	61006_2.0001.703 CHARLEŻ numer działki 703	KAPLICZKA	
3.	Jawidz	61006_2.0003.1215 JAWIDŹ numer działki 1215	KAPLICZKA	
4.	Jawidz	61006_2.0003.2059 JAWIDŹ numer działki 2059	GORZELNIA W ZESPOLE FOLWARCZNYM	
5.	Jawidz	61006_2.0003.1381/3 JAWIDŹ numer działki 1381/3	MAGAZYN SPIRYTUSU W ZESPOLE FOLWARCZNYM	
6.	Jawidz	61006_2.0003.746 JAWIDŹ numer działki 746	KAPLICZKA	
7.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	CMENTARZ PARAFIALNY RZYMSKOKATOLICKI	A/979
8.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	MOGIŁA POLEGŁYCH W I WOJNIE ŚWIATOWEJ NA CMENTARZU PARAFIALNYM	
9.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	NAGROBEK SIÓSTR SKAŁKÓWIEN NA CMENTARZU PARAFIALNYM	
10.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	NAGROBEK GRODZICKICH NA CMENTARZU PARAFIALNYM	
11.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	NAGROBEK POKORNYCH NA CMENTARZU PARAFIALNYM	
12.	Kijany	61006_2.0004.215 KIJANY numer działki 215	NAGROBEK SKŁODOWSKICH NA CMENTARZU PARAFIALNYM	
13.	Kijany	61006_2.0004.537 KIJANY numer działki 537	DRZEWOSTAN W OBRĘBIE CMENTARZA KOŚCIELNEGO	A/581
14.	Kijany	61006_2.0004.537 KIJANY numer działki 537	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY PW. ŚW. ANNY	A/581
15.	Kijany	61006_2.0004.537 KIJANY numer działki 537	OGRODZENIE CMENTARZA KOŚCIELNEGO	A/581
16.	Kijany	61006_2.0004.537 KIJANY numer działki 537	DZWONNICA	A/581
17.	Kijany	61006_2.0004.78/50 KIJANY numer działki 78/50	PAŁAC	A/759
18.	Kijany	61006_2.0004.78/50 KIJANY numer działki 78/50, 78/51, cz. dz. 78/21	PARK	A/759

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBRĘB, NR DZIAŁKI	NR REJESTRU ZABYTKÓW
19.	Kijany	61006_2.0004.93 KIJAŃ numer działki 93	PLEBANIA	
20.	Spiczyn	61006_2.0008.455 SPICZYN numer działki 220/4	KAPLICZKA MATKI BOSKIEJ DOBREJ OPIEKI	
21.	Spiczyn	61006_2.0008.564 SPICZYN numer działki 564	KAPLICZKA	
22.	Spiczyn	61006_2.0008.571/1 SPICZYN numer działki 571/1	BUDYNEK URZĘDU GMINY	
23.	Zawieprzyce	061006_2.0011.1328 ZAWIEPRZYCE nr działki 1328	CMENTARZ WOJENNY Z I WOJNY ŚWIATOWEJ	
24.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1545/1 ZAWIEPRZYCE numer działki 1545/1 (przy działce 1537)	KRZYŻ	
25.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1756/2 ZAWIEPRZYCE Numer działki 1756/2 61006_2.0011.1545/1 ZAWIEPRZYCE numer działki 1545/1	KAPLICZKA	
26.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1956, 1972/1, 1972/3, 1972/4	ZESPÓŁ PAŁACOWO- PARKOWY	A/458
27.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1956 ZAWIEPRZYCE numer działki 1956	KRZYŻ Z KOPCEM W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
28.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	RUINY PAŁACU W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
29.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	MUR OPOROWY W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
30.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	LAMUS W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
31.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	KAPLICA PW. ŚW. ANTONIEGO W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
32.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	BRAMA WJAZDOWA W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
33.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	MUR OGRODZENIOWY W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	
34.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/1 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/1	ORANŻERIA W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
35.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	STAJNIE W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
36.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/3 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/3	OFICyna DWORSKA W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
37.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	PARK W ZESPOLE PAŁACOWO- PARKOWYM	A/458
38.	Zawieprzyce	61006_2.0011.1972/4 ZAWIEPRZYCE numer działki 1972/4	ZIELEŃ W OBRĘBIE SKARPY WZGÓRZA	A/458

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES, NAZWA I NR OBREB, NR DZIAŁKI	NR REJESTRU ZABYTKÓW
			W ZESPOLE PAŁACOWO-PARKOWYM	
39.	Zawieprzyce	61006_2.0011.2031/1 ZAWIEPRZYCE numer działki 2031/1	SŁUP GRANICZNY	
40.	Zawieprzyce	61006_2.0011.2070 ZAWIEPRZYCE numer działki 2070 i 2088/1	SŁUP GRANICZNY	
41.	Stoczek	061006_2.0010.579/1 STOCZEK numer działki 579/1	KAPLICZKA DOMKOWA	

Na terenie gminy Spiczyn dotychczas zaewidencjonowano 143 stanowiska archeologiczne. Należy zauważyć, że zlokalizowane w lesie w Jawidzu stanowiska archeologiczne oznaczone nr AZP 75-83/97-26, 75-83/98-27, 75-83/99-28 oraz w miejscowości Zawieprzyce są stanowiskami kurhanowymi. Posiadają one własną formę krajobrazową, co czyni je wyjątkowo rzadkimi, zatem są też jednymi z najcenniejszych zabytków archeologicznych całego województwa.

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

Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
1.	Charlęż	75-83	22	1	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
2.	Charlęż	75-83	23	2	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
3.	Charlęż	75-83	24	3	Ślad osadnictwa - epoka kamienia i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
4.	Charlęż	76-83	26	4	Ślad osadnictwa - kultura łużycka epoka brązu i osada - - wczesne średniowiecze
5.	Charlęż	76-83	27	5	Osada (?) kultura pomorska okres lateński; osada - wczesne średniowiecze, oraz ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
6.	Charlęż	76-83	28	6	Ślad osadnictwa – mezolit i osada - wczesne średniowiecze
7.	Charlęż	76-83	29	7	Ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu i osada (?) - wczesne średniowiecze
8.	Charlęż	76-83	30	8	Osada - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
9.	Charlęż	76-83	31	9	Osada - wczesne średniowiecze; osada (?) - średniowiecze i ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
10.	Charlęż	76-83	32	10	Osada (?) - chronologia nowożytna i ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
11.	Charlęż	76-83	33	11	Osada - wczesne średniowiecze
12.	Charlęż	76-83	34	12	Osada (?) - wczesna epoka brązu i osada (?) - wczesne średniowiecze
13.	Charlęż	76-83	35	13	Osada (?) - kultura pucharów lejkowatych neolit; osada (?) - wczesna epoka brązu i osada (?) - wczesne średniowiecze
14.	Januszówka	75-83	57	1	Ślad osadnictwa - eneolit
15.	Januszówka	75-83	85	2	Ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
16.	Jawidz	75-83	25	1	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
17.	Jawidz	75-83	26	2	Ślad osadnictwa - kultura ceramiki sznurowej (?); osada – wczesny brąz; osada - kultura trzciniecka (?) - kultura pomorska okres lateński i osada - wczesne średniowiecze
18.	Jawidz	75-83	27	3	Ślad osadnictwa - kultura łużycka i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
19.	Jawidz	75-83	28	4	Osada (?) - wczesny brąz i ślad osadnictwa - okres wpływów rzymskich
20.	Jawidz	75-83	29	5	Ślad osadnictwa – eneolit i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
21.	Jawidz	75-83	30	6	Ślad osadnictwa - kultura łużycka
22.	Jawidz	75-83	31	7	Ślad osadnictwa – kultura pucharów lejkowatych ; ślad osadnictwa – kultura łużycka (?); ślad osadnictwa - KGP okres lateński i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze.
23.	Jawidz	75-83	32	8	Ślad osadnictwa – kultura łużycka i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
24.	Jawidz	75-83	33	9	Ślad osadnictwa - kultura łużycka i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
25.	Jawidz	75-83	34	10	Ślad osadnictwa - kultura nieokreślona
26.	Jawidz	75-83	71	11	Osada (?) - eneolit
27.	Jawidz	75-83	72	12	Ślad osadnictwa - epoka kamienia i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
28.	Jawidz	75-83	73	13	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
29.	Jawidz	75-83	74	14	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
30.	Jawidz	75-83	75	15	Ślad osadnictwa - neolit
31.	Jawidz	75-83	76	16	Ślad osadnictwa - KAK (?); ślad osadnictwa – wczesny brąz i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
32.	Jawidz	75-83	77	17	Ślad osadnictwa - epoka kamienia i osada (?) - wczesne średniowiecze
33.	Jawidz	75-83	78	18	Ślad osady - skupisko ceramiki kultura łużycka
34.	Jawidz	75-83	79	19	Ślad osadnictwa - kultura Chłopice Vesele
35.	Jawidz	75-83	80	20	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
36.	Jawidz	75-83	81	21	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
37.	Jawidz	75-83	82	22	Osada (?) - wczesne średniowiecze
38.	Jawidz	75-83	83	23	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
39.	Jawidz	75-83	84	24	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
40.	Jawidz	75-83	86	25	Ślad osadnictwa - kultura łużycka
41.	Jawidz	75-83	97	26	Stanowisko kurhanowe
42.	Jawidz	75-83	98	27	Stanowisko kurhanowe
43.	Jawidz	75-83	99	28	Stanowisko kurhanowe
44.	Jawidz	74-83	20	26	Ślad osadnictwa - epoka kamienia; ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
45.	Jawidz	74-83	21	27	Osada - kultura nieokreślona wczesna epoka brązu i ślad osadnictwa - kultura łużycka (?)

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
46.	Kijany	75-83	8	2	Ślad osadnictwa - kultura łużycka (?)
47.	Kijany	75-83	50	3	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
48.	Kijany	75-83	51	4	Ślad osadnictwa - kult. pomorska
49.	Kijany Kościelne	76-83	46	5	Osada - wczesne średniowiecze
50.	Kijany Kościelne	76-83	47	6	Ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu
51.	Kijany Kościelne	76-83	48	7	Osada (?) - wczesna epoka brązu; osada - wczesne średniowiecze i ślad os. chronologia nowożytna
52.	Kijany Kościelne	76-83	49	8	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
53.	Kijany Kościelne	76-83	50	9	Osada (?) - wczesne średniowiecze
54.	Kijany Kościelne	76-83	51	10	Osada - wczesne średniowiecze
55.	Kijany Kościelne	76-83	52	11	Ślad osadnictwa- kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
56.	Kijany Kościelne	76-83	53	12	Cmentarzysko kurhanowe (?) - wczesne średniowiecze
57.	Kijany Kościelne	76-83	54	13	Cmentarzysko kurhanowe (?) - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
58.	Kijany Kościelne ob. Kijany	75-83	2	1	Kurhan - wczesne średniowiecze
59.	Kolonia Spiczyn	75-83	18	1	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
60.	Kolonia Spiczyn	75-83	19	2	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
61.	Kolonia Spiczyn	75-83	20	3	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
62.	Kolonia Spiczyn	75-83	21	4	Osada - okres wczesnego średniowiecza; osada (?) cmentarzysko (?) - kultura przeworska, późny OL/wczesny OWL i skarb monet OR/OWL
63.	Kolonia Spiczyn	75-83	52	5	Ślad osadnictwa - epoka kamienia

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
64.	Kolonia Spiczyn	75-83	53	6	Ślad osadnictwa - okres wpływów rzymskich
65.	Spiczyn	75-83	3	1	Osada - wczesne średniowiecze
66.	Spiczyn	75-83	4	2	Osada (?) - wczesne średniowiecze
67.	Spiczyn	75-83	5	3	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
68.	Spiczyn	75-83	6	4	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
69.	Spiczyn	75-83	7	5	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
70.	Spiczyn	75-83	9	6	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
71.	Spiczyn	75-83	11	8	Osada - wczesne średniowiecze
72.	Spiczyn	75-83	12	9	Ślad osadnictwa - wczesny brąz i ślad osadnictwa - kultura łużycka
73.	Spiczyn	75-83	13	10	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkwatych (?)
74.	Spiczyn	75-83	14	11	Śl. Osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
75.	Spiczyn	75-83	15	12	Ślad osadnictwa - kultura łużycka EB/EŻ; osada - okres wczesnego średniowiecza i osada (?) cmentarzysko (?) - okres pradziejowy
76.	Spiczyn	75-83	16	13	Osada (?) - wczesne średniowiecze
77.	Spiczyn	75-83	17	14	Osada (?) - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
78.	Spiczyn	75-83	54	15	Ślad osadnictwa - kultura łużycka (?) i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
79.	Spiczyn	75-83	55	16	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
80.	Spiczyn	76-83	14	17	Ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu i osada - wczesne średniowiecze
81.	Spiczyn	76-83	15	18	Ślad. osadnictwa - kultura trzciniecka II epoka brązu i osada - wczesne średniowiecze

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
82.	Spiczyn	76-83	16	19	Ślad osadnictwa – neolit i osada - kultura trzciniicka II okres epoki brązu
83.	Spiczyn	76-83	17	20	Ślad osadnictwa - kultura trzciniicka II okres epoki brązu
84.	Spiczyn	76-83	18	21	Osada (?) - kultura pucharów lejkowatych neolit i cmentarzysko - KAK neolit
85.	Spiczyn	76-83	19	22	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych neolit; osada - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - średniowiecze
86.	Spiczyn	76-83	20	23	Osada (?) - kultura pucharów lejkowatych neolit; ślad osadnictwa - neolit (?); osada (?) - okres lateński i osada - wczesne średniowiecze
87.	Spiczyn	76-83	21	24	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych neolit; osada (?) - wczesna epoka brązu; osada (?) - kultura łużycka epoka brązu i osada - wczesne średniowiecze
88.	Spiczyn	76-83	22	25	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych neolit; osada - wczesna epoka brązu i osada - wczesne średniowiecze
89.	Spiczyn	76-83	23	26	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych neolit; osada (?) - wczesna epoka brązu i osada - wczesne średniowiecze
90.	Spiczyn	76-83	24	27	Ślad osadnictwa - wczesna epoka brązu i osada (?) - wczesne średniowiecze
91.	Spiczyn	76-83	25	28	Ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona
92.	Spiczyn	75-83	10	7	Ślad osadnictwa - kultura pomorska okres lateński
93.	Stoczek	75-83	48	1	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
94.	Stoczek	75-83	58	2	Ślad osadnictwa - kultura pradziejowa, chronologia nieokreślona
95.	Stoczek	75-83	59	3	Ślad osadnictwa - kultura łużycka i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
96.	Stoczek	75-83	60	4	Ślad osadnictwa - epoka kamienia; ślad osadnictwa - kultura ceramiki sznurowej (?); osada (?) - kultura trzciniicka wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
97.	Stoczek	75-83	61	5	Osada - wczesne średniowiecze
98.	Stoczek	75-83	62	6	Osada - kultura łużycka
99.	Stoczek	75-83	63	7	Ślad osadnictwa - epoka kamienia i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
100.	Stoczek	75-83	64	8	Ślad osadnictwa – wczesny brąz
101.	Stoczek	75-83	65	9	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
102.	Stoczek	75-83	66	10	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
103.	Stoczek	75-83	67	11	Ślad osadnictwa - kultura łużycka, osada – KGP i osada - wczesne średniowiecze
104.	Stoczek	75-83	68	12	Ślad osadnictwa – eneolit i ślad osadnictwa - kultura ceramiki sznurowej (?)
105.	Stoczek	75-83	69	13	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych
106.	Stoczek	75-83	70	14	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
107.	Stoczek	75-83	87	15	Ślad osadnictwa - wczesny brąz
108.	Wólka Nowa	75-83	56	1	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych (?) -
109.	Zawieprzyce	75-83	1	1	Funkcja obiektu nn - kultura pucharów lejkowatych (?)
110.	Zawieprzyce	75-83	35	2	Ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
111.	Zawieprzyce	75-83	36	3	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
112.	Zawieprzyce	75-83	37	4	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych i ślad osadnictwa - kultura łużycka
113.	Zawieprzyce	75-83	38	5	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
114.	Zawieprzyce	75-83	39	6	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
115.	Zawieprzyce	75-83	40	7	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
116.	Zawieprzyce	75-83	41	8	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
117.	Zawieprzyce	75-83	42	9	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych
118.	Zawieprzyce	75-83	88	10	Ślad osadnictwa - mezolit
119.	Zawieprzyce	75-83	89	11	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
120.	Zawieprzyce	75-83	90	12	Ślad osadnictwa - okres wpływów rzymskich
121.	Zawieprzyce	75-83	91	13	Ślad osadnictwa - eneolit
122.	Zawieprzyce	75-83	92	14	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
123.	Zawieprzyce	75-83	93	15	Ślad osadnictwa - epoka kamienia
124.	Zawieprzyce Kolonia	75-83	96	18	Ślad osadnictwa – kultura trzciniecka (?) epoka brązu
125.	Ziółków	75-83	43	1	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
126.	Ziółków	75-83	44	2	Osada - kultura pucharów lejkowatych i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
127.	Ziółków	75-83	45	3	Ślad osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych i ślad osadnictwa - KGP okres lateński
128.	Ziółków	75-83	46	4	Ślad osadnictwa - wczesny brąz i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
129.	Ziółków	75-83	47	5	Ślad osadnictwa - eneolit
130.	Ziółków	75-83	49	6	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
131.	Ziółków	76-83	40	7	Osada (?) - wczesne średniowiecze
132.	Ziółków	76-83	41	8	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze i osada (?) - renesans
133.	Ziółków	76-83	42	9	Ślad osadnictwa - kultura łużycka epoka brązu i ślad osadnictwa - kultura pradziejowa chronologia nieokreślona

**PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE**  
(etap opiniowania i uzgodnień)



Lp.	MIEJSCOWOŚĆ	OBSZAR AZP			
134.	Ziółków	76-83	43	10	Osada (?) - kultura pomorska okres lateński i ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
135.	Ziółków	76-83	44	11	Ślad osadnictwa - kultura trzciniecka II okres epoki brązu i osada (?) - wczesne średniowiecze
136.	Ziółków	76-83	45	12	Osada (?) - wczesne średniowiecze
137.	Ziółków	76-84	48	13	Osada - wczesne średniowiecze
138.	Ziółków	76-84	49	14	Osada - wczesne średniowiecze
139.	Ziółków	76-84	50	15	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
140.	Ziółków	76-84	51	16	Ślad osadnictwa - chronologia nieokreślona
141.	Ziółków	76-84	52	17	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
142.	Ziółków	76-84	53	18	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze
143.	Ziółków	76-84	54	19	Ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

- dla obiektów zabytkowych wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z pełnionymi przez nie funkcjami i ich obecnym sposobem zagospodarowania i użytkowania oraz uwzględniające dotychczasowe plany miejscowe
- ustalenia dotyczące wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w strefach występowania obiektów zabytkowych, uwzględniają obecną formę i gabaryty obiektów nie kolidując tym samym z ochroną krajobrazu kulturowego i zabytków

**11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

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

**12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Na obszarze gminy Spiczyn zlokalizowany jest teren zamknięty resortu obrony narodowej (tereny zamknięte wyszczególnione pod poz. nr 16 w załączniku do Decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony Narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115), dla którego nie ustalono stref ochronnych.



**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

- w celu zabezpieczenia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa wyłączono teren zamknięty z obszaru objętego planem ogólnym
- ustalenia planu ogólnego, w celu uniknięcia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych oraz zapewnienia właściwej i niezakłóconej eksploatacji tereny zamkniętego, nie skutkują negatywnym oddziaływaniem na ten teren oraz nie ograniczają zdolności do realizacji zadań obronnych

**13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

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

**SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

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

**14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

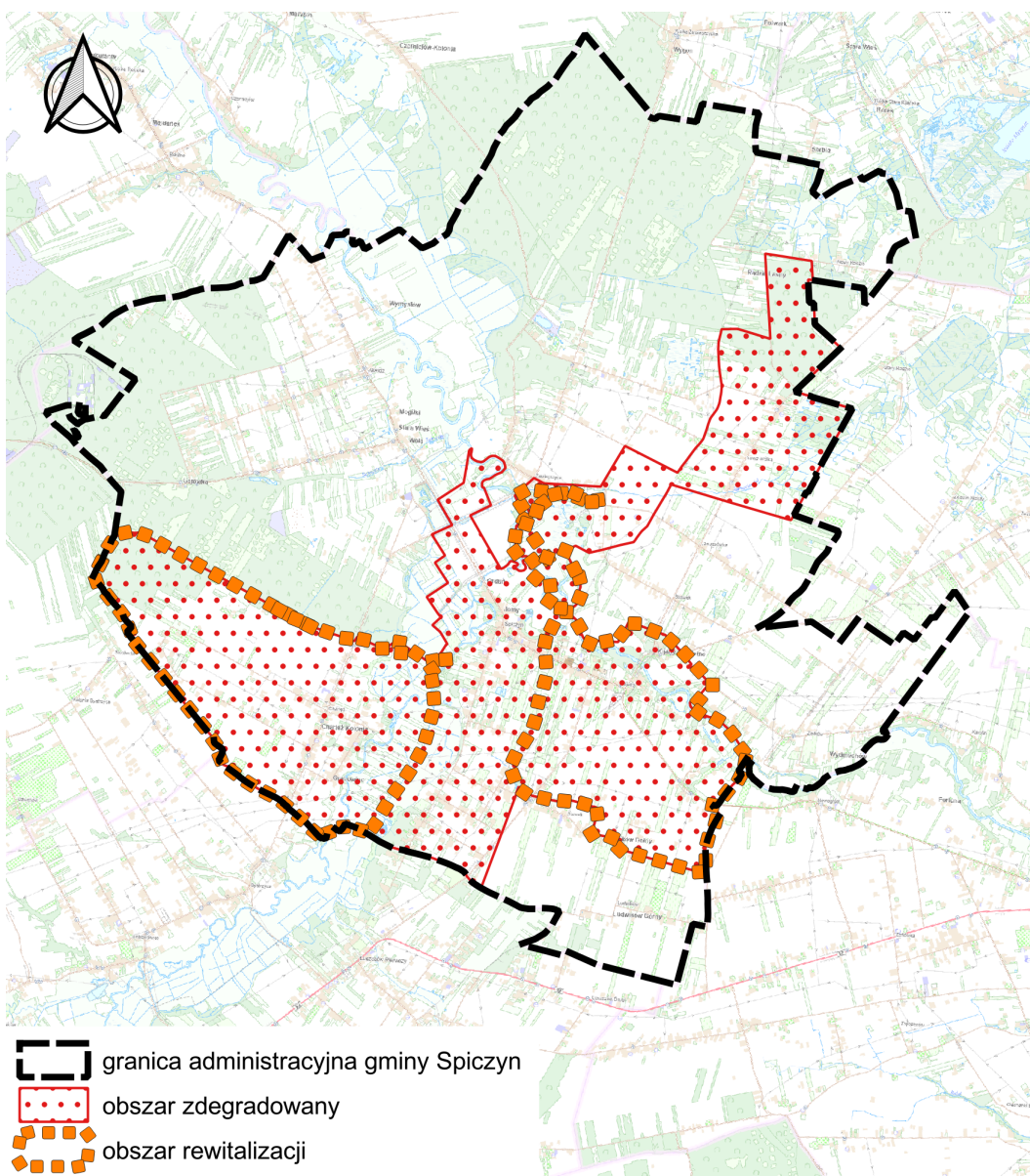
Na obszarze gminy Spiczyn nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. obszarów w planie ogólnym.

**15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI**

Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Spiczyn na lata 2016-2026 został przyjęty Uchwałą Nr VII.1622017 Rady Gminy Spiczyn z dnia 23 lutego 2017 r. W GPR wyznaczono obszar zdegradowany o największym nagrodzeniu negatywnych zjawisk z zakresu bezrobocia, ubóstwa, przestępczości niskiego poziomu edukacji itp., obejmujący 5 miejscowości: Charleż, Kijany, Zawieprzycy, Spiczyn, Nowa Wólka. Za obszar rewitalizacji uznano miejscowości Charleż, Kijany wraz z przylegającym do Kijan a będącym na terenie Zawieprzyc pałacem w Zawieprzycach. Obszar rewitalizacji to 1573,2 ha.

Głównym celem Gminnego Programu Rewitalizacji jest zapewnienie na obszarze rewitalizacji dostępu do podstawowej infrastruktury dla dobrej jakości życia, dbałość o atrakcyjne miejsca pracy, gwarancja edukacji dostosowanej do potrzeb i aspiracji mieszkańców, zwiększenie obecności kultury w życiu społeczności lokalnej, przełamanie wykluczenia społecznego, troska o środowisko naturalne - stworzenie dobrych i bezpiecznych warunków życia dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE (etap opiniowania i uzgodnień)



## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie stref planistycznych umożliwiających realizację obiektów infrastruktury społecznej i technicznej podnoszących jakość życia mieszkańców
- wprowadzenie nowych obszarów inwestycyjnych w postaci stref gospodarczych i usługowych, w których mogą powstawać nowe miejsca pracy
- wprowadzenie stref zieleni i rekreacji z myślą o zagwarantowaniu dla lokalnej społeczności dostępu do terenów związanych z rekreacją, sportem i kontaktem z naturą
- wprowadzenie strefy otwartej na przeważającej powierzchni obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w celu ochrony środowiska naturalnego przed zainwestowaniem



## **16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ**

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

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

W gminie Spiczyn użytki rolne zajmują 5272,67 ha. Grunty rolne stanowią 63,45% powierzchni gminy. Największą powierzchnię gruntów rolnych ogółem stanowią grunty orne 4631,48 ha (87,83% gruntów ogółem). Sady stanowią 130,72 ha (2,47% gruntów ogółem), natomiast pastwiska 33,67 ha (0,6%). Łąki stanowią 699,57 ha (8,41%) wszystkich gruntów. Grunty rolne zabudowane i inne grunty zajmują powierzchnię 288,51 ha. Na terenie gminy Spiczyn gleby należące do I klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klasy II stanowią ok. 3% powierzchni użytków rolnych. Powierzchnia gleb klas III wynosi ok 29% areалу użytków rolnych. Oznacza to, że szczególnej ochronie powinny podlegać gleby klasy II oraz klas III. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które stanowią prawie ok. 68% powierzchni użytków rolnych. Poza tym bardzo rozsądnie należy gospodarować wszystkimi gruntami rolnymi położonymi na terenie gminy nie dopuszczając do ingerencji nierolniczego zainwestowania w rolniczą przestrzeń produkcyjną (bez względu na klasę gruntów rolnych).

Lasy i obszary leśne zajmują 352,68 ha (ok. 21,5% powierzchni gminy) tworzą one zwarty kompleks będący przedłużeniem Lasów Kozłowieckich i Las Zawieprzycki po drugiej stronie Wieprza. Ze względu na swoją rolę biocenotyczną i środowiskotwórczą lasy te są najcenniejsze w strukturze przyrodniczej gminy. Lasy są ważnym czynnikiem modyfikującym lokalne warunki mikroklimatyczne i wodne. Przeciwdziałają degradacji gleb w wyniku erozji, odgrywają znaczną rolę w oczyszczaniu powietrza, wód i gleb z zanieczyszczeń chemicznych. Ponadto wzbogacają krajobraz i są miejscem wypoczynku. Atrakcyjność kompleksów leśnych wynika z bogatego składu gatunkowego i obecności wielu rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny.

W gminie występują następujące siedliska:

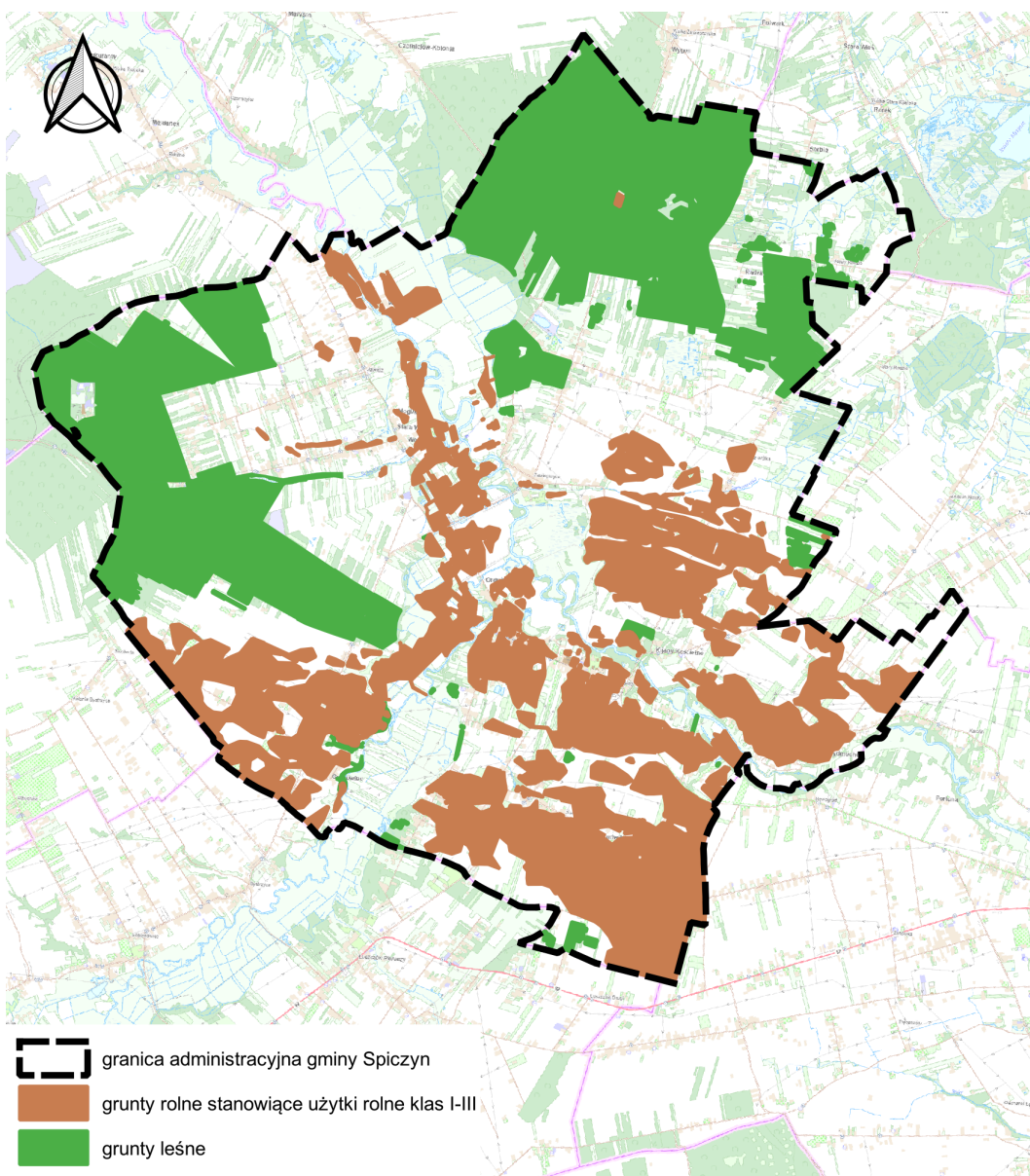
- Las mieszany świeży, który jest dominującym typem siedliskowym. Drzewostan, w lasach państwowych, buduje sztucznie wprowadzona sosna, a tylko niewielką domieszkę stanowią dęby: szypułkowy, rzadziej bezszypułkowy. W lasach prywatnych udział sosny jest mniejszy, natomiast gatunkiem lasotwórczym jest głównie dąb szypułkowy.
- Bory sosnowe zajmują znikomy procent powierzchni leśnej w pobliżu Zawieprzyc i Wólki Zawieprzyckiej. Gatunkiem budującym drzewostan jest sosna. Towarzyszy jej zwykle brzoza brodawkowata, rzadziej dąb szypułkowy i świerk.
- Grądy zajmują niewielkie powierzchnie. Wykształciły się na siedlisku lasów wilgotnych i przesuszonych olsów. W drzewostanie dominują grab lub brzoza brodawkowata z domieszką topoli osiki, dębu szypułkowego, rzadziej sosny.
- Wikliny nadrzeczne oraz fragmenty łągu wierzbowo – topolowego wykształciły się przede wszystkim wzdłuż brzegów Wieprza i Bystrzycy. Gatunkami występującymi najczęściej w

# PLAN OGÓLNY GMINY SPICZYN - UZASADNIENIE

(etap opiniowania i uzgodnień)



tych zespołach są: wierzba krucha , biała, wiciowa, wiklina, trójpręcikowa, rzadziej topole, spotyka się też pojedyncze okazy olszy szarej.



## SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- w większości dla gruntów leśnych wprowadzono strefę otwartą
- powiększenie obszaru uzupełnienia zabudowy nastąpiło poza gruntami rolnymi stanowiącymi użytki rolne klas I-III



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

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

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

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

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

### 1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

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

Na infrastrukturę **oświatowo-edukacyjną** na terenie gminy Spiczyn składają się: Szkoła Podstawowa im Olimpijczyków Polskich w Spiczynie z oddziałami przedszkolnymi, Szkoła Podstawowa im Hansa Christiana Andersena w Jawidzu z oddziałami przedszkolnymi, Szkoła Podstawowa im Marii Konopnickiej w Charleżu z oddziałem przedszkolnym, Szkoła Podstawowa im Bolesława Prusa w Januszówce z oddziałami przedszkolnymi, Szkoła Podstawowa im Marii Skłodowskiej-Curie w Zawieprzycach z oddziałami przedszkolnymi, Gminne Przedszkole w Spiczynie oraz działające okresowo Szkolne Schronisko Młodzieżowe w Zawieprzycach. W zakresie wychowania przedszkolnego od 2010 r. na terenie gminy działa Niepubliczne Przedszkole „Aniołek” w Kijanach.

Działalność z **zakresu kultury** w gminie prowadzi Gminna Biblioteka Publiczna w Spiczynie z filiami w Jawidzu i Zawieprzycach. Biblioteka oprócz zadań statutowych do których należą: gromadzenie, opracowanie, wypożyczanie księgozbioru i czasopism, udostępnianie na miejscu, opracowanie katalogów, porządkowanie i ubytowanie książek itp. przez cały rok systematycznie prowadziła działalność kulturalną organizując różnego rodzaju zajęcia, lekcje biblioteczne, konkursy, warsztaty, spotkania autorskie i inne dla mieszkańców gminy. Gminne Centrum Kultury w Ziółkowie upowszechnia kulturę, prowadzi działalność kulturalną polegającą na tworzeniu, upowszechnianiu i ochronie kultury.

W obszarze gminy znajdują się dwa **kościóły** zlokalizowane w Kijanach i w Jawidzu. Funkcję kościoła filialnego parafii w Kijanach pełni murowana kaplica św. Antoniego Padewskiego znajdująca się w Zawieprzycach.

W skład **bazy sportowo-rekreacyjnej** gminy Spiczyn wchodzi:

- Hala sportowa przy Szkole Podstawowej w Spiczynie.
- Kompleks boisk sportowych w Jawidzu.



- Boisko sportowe „Orlik” w Kijanach.
- Sala gimnastyczna przy Zespole Szkół Rolniczych w Kijanach.
- Boiska sportowe przy szkołach podstawowych i przy ZSR Kijany.
- Siłownia zewnętrzna w Kijanach i w świetlicy w Januszówce
- Place zabaw w Spiczyńcu, Kijanach, Charlężu i w Zawieprzycach.

Działania z **zakresu pomocy społecznej** realizowane są przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Spiczyńcu, który prowadzi wiele działań mających na celu umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, których nie są w stanie pokonać wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości.

Za **bezpieczeństwo** na terenie gminy odpowiada Komisariat Policji w Łęcznej. Obejmuje on swoim zasięgiem działania teren gminy Spiczyn. Na terenie gminy funkcjonuje 7 jednostek OSP. OSP Jawidz oraz OSP Spiczyn są włączone w struktury krajowego systemu ratowniczo-gaśniczego. Pozostałe jednostki OSP zlokalizowane są w Charlężu, Januszówce, Zawieprzycach, Zawieprzycach Kolonii oraz w Ziółkowie.

Usługi z zakresu **ochrony zdrowia** na terenie gminy świadczy Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej "Kijany".

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- dla obiektów infrastruktury społecznej wyznaczono strefy, których profil funkcjonalny jest zgodny z pełnionymi przez nie funkcjami, w zdecydowanej większości jest to strefa usługowa

## 2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Sieć dróg na obszarze gminy Spiczyn jest dobrze rozwinięta i zapewnia dobre połączenia zarówno z ośrodkami zewnętrznymi jak i ze wszystkimi sołectwami w gminie. Przez teren gminy przebiegają **drogi wojewódzkie** nr 828 relacji Garbów - Krasienin - Niemce - Jawidz klasy technicznej Z oraz 829 relacji Łucka - Łęczna - Biskupice klasy technicznej G.

W tabeli zestawiono drogi powiatowe zlokalizowane na terenie gminy:

Lp.	Nr drogi	Nazwa ciągu drogowego	Klasa techniczna
1.	2001 L	dr. pow. 2000 I – Stawek – Ludwików – Nowogród dr. pow. 2002 L	<b>G</b>
2.	2003 L	dr. nr 2004 L- Ziółków – Witaniów – dr. woj. 813	<b>Z</b>
3.	1561 L	Wola Sernicka – Nowa Wola – Zawieprzyce	<b>Z</b>
4.	1564 L	Leonów-Włoki– Charlęż – Zawieprzyce - Wólka Zawieprzycka – dr. pow. 1563 L	<b>G</b>
5.	1565 L	Wólka Nowa – Wólka Stara – dr. pow. 1563 L	<b>Z</b>
6.	2000 L	dr. woj. 829 – Kijany - Łuszczów – dr. kr. 82	<b>L</b>
7.	2004 L	dr. woj. 829 Kijany – Zezulin - dr. woj. 813	<b>Z</b>



### Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu infrastruktury transportowej:

- Przebieg dróg powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływania. Ograniczenia wynikają z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- dla dróg powiatowych w klasie technicznej G i Z wyznaczono strefę komunikacyjną, drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej zostały włączone do pozostałych stref

### 3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Gmina Spiczyn posiada dobrze rozbudowaną sieć wodociągową będącą własnością gminy. Zbiorcza sieć wodociągowa, będącej własnością Gminy Spiczyn, liczy **99,62 km** długości obejmując pięć wodociągów zbiorowego zaopatrzenia w wodę: Jawidz, Januszówka, Charleż, Zawieprzycy, Kijany, część Spiczyna. **Ujęcia wody** znajdują się w **Kijanach, Jawidzu, Charleżu, Januszówce, Zawieprzycach**. Pozostałe miejscowości korzystają z wody dostarczanej wodociągami zarządzanymi przez sąsiednie gminy, odpowiednio: Ludwików - z terenu gminy Wólka Lubelska, Nowy Radzic – z terenu gminy Ostrów Lubelski, Ziółków – z terenu gminy Łęczna, Gmina Spiczyn zaopatruje w wodę pitną 5 304 mieszkańców co stanowi ok. 90,43 % natomiast dla pozostałych 9,57 % w liczbie 561 mieszkańców, wodę zapewniają wodociągi gmin ościennych.

Długość **sieci kanalizacyjnej** na terenie Gminy Spiczyn wynosi **15,67 km** i jest to w całości kanalizacja sanitarna, obejmująca miejscowości **Kijany i Spiczyn**. Podłączonych jest do niej 230 budynków indywidualnych. W zasięgu kanalizacji jest 1469 mieszkańców co stanowi 24,99 % wszystkich mieszkańców gminy. Na terenie Gminy działa **1 zbiorcza oczyszczalnia ścieków**, zlokalizowana w miejscowości Spiczyn o przepustowości 200 m<sup>3</sup> na dobę.

Na terenie gminy rozwija się **sieć gazowa**. Mieszkańcy dla potrzeb gospodarstw domowych korzystają w swych gospodarstwach z gazu propan - butan. W 2022 roku długość czynnej sieci gazowej to **60 613 m**. Do tej pory przyłączono 750 budynków mieszkalnych, a ilość gospodarstw domowych korzystających z gazu wynosi 678.

W Gminie funkcjonuje **Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych**, zlokalizowany na terenie oczyszczalni ścieków w Spiczynie.

Cały obszar gminy jest zelektryfikowany. Przez teren gminy przebiega napowietrzna **linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV relacji Chełm - Lublin**, dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii), **dwie linie wysokiego napięcia 110 kV**, dla których obowiązuje pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii) oraz **linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia**.



### Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej:

- ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasach technologicznych od tych linii:
  - dla napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Chełm - Lublin obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii),
  - dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii),
- dla gazociągów występuje konieczność zachowania stref kontrolowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- obiekty infrastruktury technicznej uwzględniono poprzez wyznaczenie stref o profilu funkcjonalnym zgodnym z pełnioną przez nie funkcją
- w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wprowadzono strefę otwartą, profile funkcjonalne stref przez które przebiegają pozostałe linie elektroenergetyczne oraz gazociągi umożliwiają zachowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

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

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

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

Ekofizjografia podstawowa gminy Spiczyn określa przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej i ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru gminy. W dokumencie po dokładnej analizie funkcjonowania hydrosfery, atmosfery i przyrody wyodrębniono Przyrodniczy System Gminy (PSG), na który składają się:

#### 1. Węzły ekologiczne

- a. **Las Jawidzki** – jest to największy kompleks leśny położony w zachodniej części gminy. Jest on przedłużeniem Lasów Kozłowieckich. W większości w skład tego kompleksu wchodzi lasy państwowe. Do niego dołączone są mniejsze fragmenty lasów prywatnych. Przeważa drzewostan sosnowy z niewielkimi fragmentami dębowo – sosnowego. Północna część tego kompleksu wchodzi w skład otuliny



Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Kompleks ten stanowi cenne zaplecze przyrodnicze oddziałujące zasilająco na pozostałe układy ekologiczne gminy.

- b. **Las Zawieprzycki** – jest to drugi co do wielkości kompleks leśny w gminie oraz znajdujące się przy jego granicy torfowisko w Kolonii Zawieprzycy. W skład kompleksu wchodzi lasy państwowe. Przeważa drzewostan sosnowy.

## 2. Obszary łącznikowe Przyrodniczego Systemu Gminy

### a. Korytarze ekologiczne:

- **korytarz ekologiczny doliny Wieprza** to strefa łącznikowa o najwyższej funkcji komunikacji w gminie. Bogata roślinność doliny Wieprza i jej otoczenia oraz sama rzeka i wody w jej dolinie tworzą unikalny korytarz ekologiczny łączący dwa transregionalne korytarze ekologiczne doliny Wisły z doliną Bugu. Umożliwia on migrację i rozprzestrzenianie się poszczególnych gatunków pomiędzy dolinami rzek. Korytarz ten łączy ze sobą następujące obszary chronione: OCK „Pradolina Wieprza”, Nadwieprzański PK, Pawłowsko – Tarnogórski OCK, projektowany Zachodnioroztoczański OCK, projektowany Środkoworoztoczański PK. Jest to obszar urozmaicony środowiskowo, najzasobniejszy w cenne okazy flory i fauny. W gminie Spiczyn długość doliny Wieprza ma około 11km. Dolina rzeki Wieprz na odcinku od wschodniej granicy gminy do Spiczyna posiada stromą krawędź, stanowiącą interesujący element krajobrazu. Na terenie gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego znajduje się duży kompleks lasów Zawieprzyckich, który razem z bagnami koło Rozkopaczewa stanowi ogniwo w połączeniu z Parkiem Krajobrazowym „Pojezierze Łęczyńskie”. Należy podkreślić rolę bezpośredniego oddziaływania korytarza na sąsiednie obszary wierzchowinowe. Jest to korytarz ekologiczny o randze ponadlokalnej. Część tego korytarza objęta jest ochroną jako Nadwieprzański Park Krajobrazowy wraz z otuliną.
  - **korytarz ekologiczny doliny Bystrzycy** w gminie Spiczyn korytarz ten ma około 3 km długości i 1 km szerokości. To strefa doliny rzeki Bystrzycy, z przewagą łąk i pastwisk, zmeliorowana. Jest to obszar urozmaicony środowiskowo, zasobny w cenne okazy flory i fauny. W bezpośrednim sąsiedztwie korytarza znajduje się Las Spiczyński przylegający do otuliny Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Korytarz ten łączy ze sobą następujące obszary chronione: Kraśnicki OCK – Czerniejowski OCK – OCK „Dolina Ciemięgi” – Nadwieprzański PK. Jest to korytarz ekologiczny o randze ponadlokalnej.
- b. **Sięgacze ekologiczne** - funkcjonalnie spełniają rolę zbliżoną do korytarzy ekologicznych, lecz w mniejszym zakresie komunikacji. Są to przeważnie tereny antropogenne, przebiegają przez tereny uprawiane rolniczo. Wyodrębnione są w oparciu o suche doliny i wąwozy. Często ich funkcje łącznikowe są przerwane w wyniku wprowadzenia zabudowy (Wólka Nowa). Konieczne jest wzmocnienie sięgaczy ekologicznych poprzez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Taka forma wzmocnienia struktury ekologicznej proponowana jest



w Jawidzu oraz przy cieku płynącym z Wólki Nowej uchodzącym do Wieprza w Zawieprzycach. Sięgacze ekologiczne stanowią o spójności PSG Spiczyn.

Przeprowadzona inwentaryzacja i diagnoza stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego gminy w ramach ww. opracowania pozwoliła na sformułowanie szeregu zasadniczych wniosków do uwzględnienia w dokumentach planistycznych:

1. Przestrzeń przyrodnicza gminy Spiczyn wymaga unaturalnienia głównie w zakresie stosunków wodnych i środowiska biotycznego;
2. Poprawę warunków środowiska przyrodniczego i zamieszkiwania ludzi należy realizować w oparciu o wyodrębniony Przyrodniczy System Gminy i sformułowane wyżej zasady jego użytkowania;
3. Pierwszoplanowym zadaniem w zakresie bioróżnorodności jest opracowanie i realizacja szczegółowego planu dolesień. Zwiększenie powierzchni leśnej w zaproponowanych rejonach wzmocni oddziaływanie lasów na przestrzeń przyrodniczą i warunki zamieszkiwania;
4. Nową zabudowę zagrodową, jednorodzinną i letniskową wyklucza prawdopodobny zasięg wody stuletniej oraz konieczność realizacji funkcji ochronnej w Przyrodniczym Systemie Gminy Spiczyn
5. Zachowanie walorów przyrodniczych gminy oraz ich ochronę przed degradacją;
6. Warunki przyrodnicze na wysoczyźnie umożliwiają nową zabudowę mieszkaniową, produkcyjną w obszarach o najkorzystniejszych warunkach gruntowych i ze zminimalizowanym oddziaływaniem na przestrzeń przyrodniczą
7. Rozbudowa kanalizacji sanitarnej, która docelowo powinna objąć cały teren gminy;
8. Powinna być zachowana zasada koncentracji zabudowy. Wynika ona z przesłanek funkcjonalno-przestrzennych, infrastrukturalnych, ekonomicznych i ochrony gruntów. Sprzyja ona oszczędnej gospodarce gruntami i ułatwia realizację urządzeń służących ochronie środowiska, zwłaszcza realizacji kanalizacji sanitarnej.

#### **SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:**

- **wprowadzenie głównie strefy otwartej dla obszaru Przyrodniczego Systemu Gminy**
- **ustalenie na przeważającej części gminy strefy otwartej, której profil funkcjonalny umożliwia zwiększenie powierzchni lasów**
- **w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wykluczono możliwość realizacji zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej poprzez wprowadzenie stref z pozbawiającym prawa do ww. zabudowy - wyjątek stanowią istniejące siedliska, dla których wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową, jednak jej profil funkcjonalny oraz przyjęte parametry w wyraźny sposób ograniczają sposób zagospodarowania obszaru**
- **wyznaczając strefy planistyczne kierowano się zasadą koncentracji zabudowy**

#### **G. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE**

Na potrzeby Planu ogólnego gminy Spiczyn 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 w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną dokonano obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (szczegółowe obliczenia znajdują się w rozdziale: PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn wynosi 1235 osób. W związku z tym, zgodnie z ustawą, Plan ogólny gminy Spiczyn musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 865 osób (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 1606 osób (130% zapotrzebowania).

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy wyniosła **10 265 osób, co stanowi 831%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Spiczyn.

#### SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wyznaczenie stref planistycznych z funkcją mieszkaniową wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej