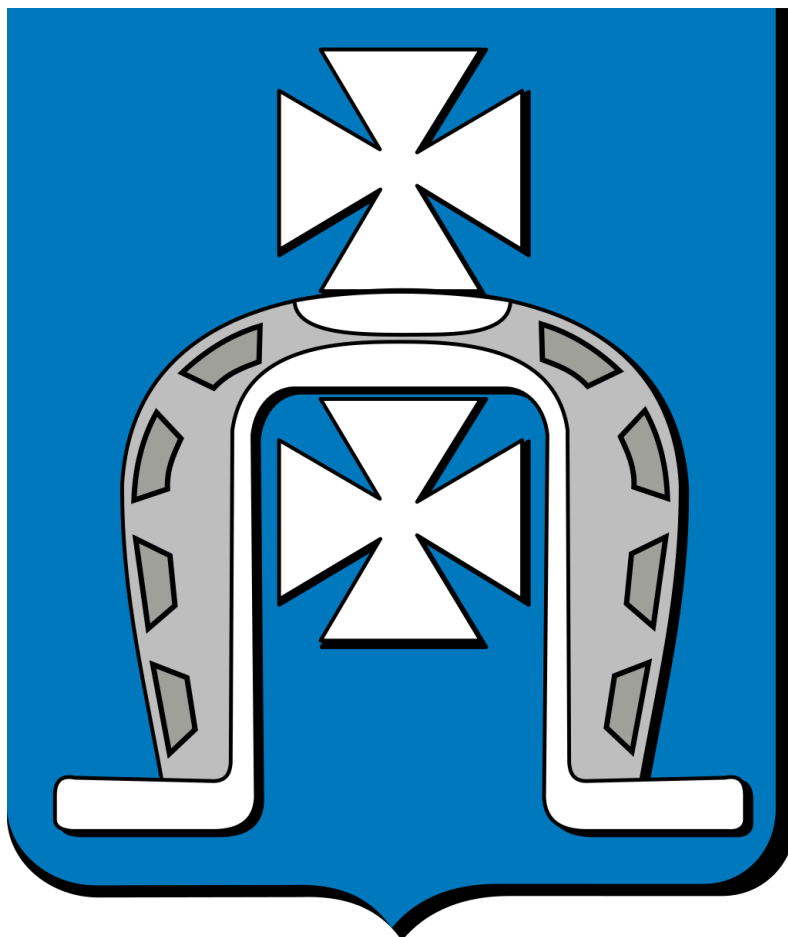




**PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA
UZASADNIENIE**

ŻÓŁKIEWKA, 2026 r.



I. WSTĘP	4
II. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	6
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	6
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
III. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA	20
A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	21
IV. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	22
V. WYJAŚNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	31
A. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	31
B. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	32
C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:	33
1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	33
2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	34
3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	35
4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	35
5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	35
6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	36
7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	36
8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	36
9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	37
10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	37
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	53
12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	53
13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	53
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	53
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	53
16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	54
17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	54
18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	55
	2



19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	
55	
D. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	55
1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	55
2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	56
3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	57
E. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	61
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	61
G. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	62



I. WSTĘP

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny Gminy Żółkiewka. Opracowanie obejmuje obszar gminy w jego granicach administracyjnych. W planie ogólnym gminy określone są strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.).

Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszar uzupełnienia zabudowy oraz atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych.

Plan wyznacza profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

PODSTAWA PRAWNA

Plan ogólny dla gminy Żółkiewka sporządzony został na podstawie przepisów:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- Uchwały Nr LX/384/24 z dnia 25 marca 2025 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Żółkiewka.

CEL OPRACOWANIA

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 w odpowiedzi na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowania polityki przestrzennej. Wypełniając nałożony obowiązek Rada Gminy Żółkiewka podjęła Uchwałę Nr LX/384/24 z dnia 25 marca 2025 r. roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Żółkiewka.

Plan ogólny gminy to kluczowy element planowania przestrzennego w Polsce, który ma znaczący wpływ na rozwój lokalny. Sporządza się go dla całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

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 Żółkiewka traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka przyjęte Uchwałą Nr XXIX/167/01 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 29 czerwca 2001 r. 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.

Dla Gminy Żółkiewka plan ogólny będzie miał przede wszystkim istotny wpływ zarówno na miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Choć uchwalenie planu ogólnego nie spowoduje automatycznej utraty ważności istniejących planów miejscowych, to wszystkie nowe plany miejscowe oraz zmiany w istniejących planach będą musiały być zgodne z planem ogólnym, a określone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego będą stanowić także podstawę do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Plan ogólny gminy Żółkiewka 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 uwzględnieniu obowiązującego państwowego systemu odniesień przestrzennych oraz atrybutów zawierających informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Plan ogólny gminy ma za zadanie uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz formy ochrony przyrody i zabytków. Jednocześnie w planie ogólnym wyznacza się strefy planistyczne, dla których określa się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych, które składają się z dwóch głównych elementów: obligatoryjnego gminnego katalogu stref planistycznych oraz fakultatywnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznacza się także obszary uzupełnienia zabudowy - czyli obszary, na których dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wprowadzenie planu ogólnego gminy ma na celu uporządkowanie przestrzeni geograficznej, zwiększenie kontroli nad wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy oraz wyeliminowanie chaosu urbanistycznego. Jest to krok w kierunku bardziej zrównoważonego i przemyślanego planowania przestrzennego w polskich gminach.

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



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

A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Podział na strefy planistyczne jest podstawą do formułowania ustaleń planu ogólnego. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym gminy, wynikają przede wszystkim z obowiązku nałożonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stanowią one podstawę do formułowania ustaleń planu ogólnego, a co za tym idzie ma kluczowe znaczenie dla przyszłych planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Tym samym można je, zgodnie z literą prawa, wyszczególnić maksymalnie w ilości 13 w sposób rozłączny. Powyższe oznacza, że stref tych nie można łączyć, mieszać i zmieniać im nazw.

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

W granicach administracyjnych gminy Żółkiewka podział na strefy planistyczne oparty jest na analizie uwarunkowań rozwoju, na aktualnym zagospodarowaniu i dotychczasowej polityce przestrzennej, przy czym wyznaczenie stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej dokonano wyłącznie na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- uzupełnienia zabudowy,
- z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Aktualny stan zagospodarowania terenu gminy Żółkiewka stanowił podstawę podziału na strefy planistyczne, a także wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, przy czym nie opiera się on wyłącznie na inwentaryzacji terenu, ale także na bazie udostępnionych danych.

Gmina Żółkiewka nie ma pełnego pokrycia planami miejscowymi w granicach administracyjnych, tym samym na części gminy polityka przestrzenna realizowana jest w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenie gminy obowiązują następujące plany miejscowe

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Lp.	Nazwa planu	Publikacja	Obszar objęty planem i jego powierzchnia	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Uchwała Nr XLI/285/06 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 26 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2006 r. Nr 2 poz. 30	Obejmujący częściowo obszary na terenie obrębów: Żółkiewka Osada, Żółkiew Kolonia, Średnia Wieś, Wola Żółkiewska, Wólka Żółkiewska, Zaburze, Adamówka, Borówek, Celin, Dąbie, Gany, Huta, Chłaniów, Chłaniówek, Chruściechów, Koszarsko, Majdan Wierchowiański, Makowiska, Olchowiec, Kolonia Olchowiec, Poperczyn, Rożki, Kolonia Rożki, Wierchowina, Władysławin, Żółkiew o łącznej powierzchni 1306,49 ha	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
	Uchwała Nr IV/17/07 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 19 stycznia 2007 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka		dotyczy zmiany ustaleń tekstowych	
	Uchwała Nr XLII/228/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. zmieniająca uchwałę w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2014 Nr poz. 208	dotyczy zmiany ustaleń tekstowych	
2.	Uchwała Nr XXIV/138/08 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2009 Nr 17 r. poz. 628	Plan obejmuje teren w granicach działek nr ewid. 749, 750 i 751 położonych w miejscowości Średnia Wieś obejmujący powierzchnię 0,11 ha	

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE

(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



3.	Uchwała Nr X/62/11 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 3 listopada 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2011 r. poz. 2760	Obejmujący powierzchnię 58,70 ha	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
4.	Uchwała Nr X/631 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją parku elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Żółkiew Kolonia, Żółkiewka, Średnia Wieś, Wólka Żółkiewska, Siniec, Poperczyn, i Wola Żółkiewska	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2011 r. poz. 2760	Obejmujący powierzchnię 620,99 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
5.	Uchwała Nr XXV/113/12 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 29 października 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2013 r. poz. 588	Plan obejmuje teren w granicach działki nr ewid. 1202 położonej w obrębie Żółkiewka o powierzchni 0,32 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
6.	Uchwała Nr XL/220/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 20 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2014 r. poz. 2246	Plan obejmuje teren w granicach działek nr ewid. 1229/6 i 1229/7 położonych w obrębie Żółkiewka o powierzchni 0,44 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
7.	Uchwała Nr XLII/227/14 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 8 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2014 r. poz. 2808	Plan obejmuje teren w granicach działki nr ewid. 1229/8 położonej w obrębie Żółkiewka o powierzchni 0,14 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
8.	Uchwała Nr VII/41/15 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 21 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych w obrębach geodezyjnych: Chłaniówek, Borowina Kol., Chłaniów Kol., Wierchowina	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2015 r. poz. 2706	Plan obejmuje powierzchnię 613,69 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
9.	Uchwała Nr XXXVII/246/22 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 31 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów na obszarze gminy Żółkiewka – I etap	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2022 r. poz. 3201	Plan obejmuje powierzchnię 112,33 ha	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE (etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



10.	Uchwała Nr III/21/24 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 12 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenów lokalizacji odnawialnych źródeł energii w granicach obrębu Wola Żółkiewska	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2024 r., poz. 3701	Plan obejmuje powierzchnię 31,0635 ha	Plan nie umożliwia realizacji funkcji mieszkaniowej.
11.	Uchwała Nr XIII/80/25 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenu położonego w rejonie ulic Szkolnej i Polnej w granicach obrębu Żółkiewka	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2025 r., poz. 2186	Plan obejmuje powierzchnię 0,4793 ha	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.
12.	Uchwała Nr XVI/10725 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żółkiewka dla terenu położonego w obrębie Rożki	Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 2025 r., poz. 3705	Obejmujący powierzchnię 1,8760 ha	Plan umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Żółkiewka 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
- 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, a także przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz umożliwiających realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego, w tym kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków. Ponadto strefy te wskazują istniejącą zabudowę, której utrzymanie w planach miejscowych bądź decyzjach o warunkach zabudowy będzie możliwe przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony przyrody czy ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



Wyznaczając strefy planistyczne w obszarach uwzględniono częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

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.
- 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.

5 z 12 uchwał w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiany obowiązujących na terenie gminy Żółkiewka umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej. Pozostałe obowiązujące plany miejscowe uniemożliwiają realizacji funkcji mieszkaniowej.

Gmina Żółkiewka jest gminą rolniczą, w której dominuje budownictwo rolnicze oparte o budynek mieszkalny i zespół budynków gospodarczych związanych z produkcją rolniczą. Głównym element pasma stanowi ośrodek gminny Żółkiewka, którego układ przestrzenny oraz zabudowa (budynki mieszkaniowe, w tym jednorodzinne, wielorodzinne) powodują, że ma on charakter małomiasteczkowy. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje głównie w formie pojedynczych nieruchomości, jako efekt podziałów rodzinnych lub przekształcenia siedlisk rolniczych, które przestały pełnić dotychczasową funkcję. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach o których mowa w art. 13d. ust. 1 ustawy przekracza **130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową** w gminie Żółkiewka.

Strefy mieszkaniowe SW, SJ i SZ zostały wyznaczone w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, obejmującej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową poza terenami, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Do stref SJ i SZ zostały również zakwalifikowane istniejące tereny usług zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, a także te tereny, które ustaleniami planu



miejscowego dopuszczają w formie przeznaczenia uzupełniającego realizację funkcji mieszkaniowej. Ponadto do ww. stref zostały włączone tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m², z uwagi, iż w profilu podstawowym wskazany jest teren infrastruktury technicznej.

Strefa usługowa SU została wyznaczona w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji. Wraz z innymi strefami tworzy zwartą strukturę jednostek osadniczych, w tym przede wszystkim w głównym ośrodku gminnym, czyli w miejscowości Żółkiewka. W pozostałych jednostkach osiedleńczych ukształtowało się centrum wsi, ogniskujące zabudowę oraz życie kulturalnym i społecznym wokół kościoła, szkoły lub remizy, zaspokajające podstawowe potrzeby społeczności lokalnej i gwarantujące rozwój gminy oraz podnoszące jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Strefa gospodarcza SP wyznaczona na bazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także w oparciu o funkcjonujące drobne zakłady przemysłowe, rozwijające się aktywnie w zakresie produkcji, skupu i przechowywania mleka, a także drobny przemysł spożywczy: masarnia oraz skład materiałów budowlanych.

Strefa produkcji rolniczej SR została wyznaczona, z uwzględnieniem istniejących większych skupisk zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem, w szczególności w otoczeniu gruntów rolnych najwyższych klas.

Sfera infrastrukturalna SI 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, w tym dla potrzeb powstającej na terenie gminy sąsiedniej elektrowni wiatrowej.

Strefa zieleni i rekreacji SN została wyznaczona na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji, w tym również na obszarach i obiektach zabytkowych oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych i strategicznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie sportu, rekreacji z myślą o zagwarantowaniu dla lokalnej społeczności dostępu do terenów realizujących potrzeby społeczne związane z rekreacją, sportem i kontaktem z naturą i oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej.

Strefa cmentarzy SC obejmuje istniejące cmentarze, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie pochówku.

Strefa górnictwa SG ograniczona jest do występujących na terenie gminy udokumentowanych złóż kopalin. Nie terenie gminy nie występują tereny i obszary górnicze.

Strefa otwarta SO w której znajdują się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasów, tereny wód, zieleni naturalnej wyznaczono kierując się głównie ochroną terenów przed ekspansją zabudowy. Obowiązujące plany miejscowe właściwie nie obejmują terenów rolniczych stanowiących rolniczą lub leśną przestrzeń produkcyjną, za wyjątkiem terenów objętych planami miejscowymi dotyczącymi lokalizacji elektrowni wiatrowych, w których ustanowiony jest zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Zatem dla istniejących siedlisk zlokalizowanych w terenach upraw polowych nie wyznaczonych dotychczas w



obowiązującym miejscowym planie wprowadzono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Strefa komunikacyjna SK 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.

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 Żółkiewka w 2044 r. będzie wynosiła 2 971 mieszkańców. Wartość ta powiększona o 5% daje wynik 3120 mieszkańców (M_{20}).

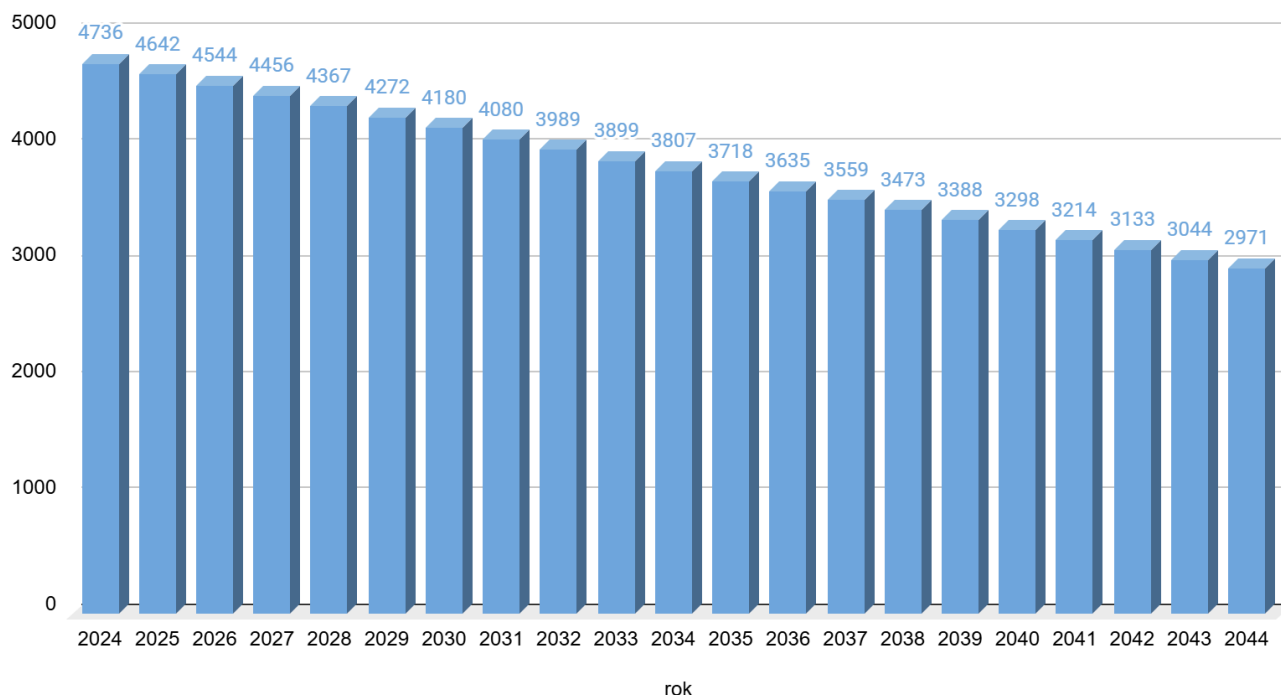
$$M_{20} = 2\,971 \text{ os.} + (2\,971 \text{ os.} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 3\,120 \text{ os.}$$



Poniższy wykres przedstawia prognozowaną liczbę ludności na lata 2024-2044 dla gminy Żółkiewka przygotowaną przez GUS.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Żółkiewka do 2044 r.



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

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Żółkiewka (PUM_0) na 2024 r. jest równa 175 687 m² (dane BDL GUS).

$$PUM_0 = 175\,687 \text{ m}^2$$

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 udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Żółkiewka w 2004 r., czyli 20 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-20}), wynosiła 29,2 m² na jednego mieszkańca, w 2014 r. wartość ta wzrosła do 32,9 m² na jednego mieszkańca (P_{-10}), natomiast w 2024 r. była równa 37 m² na jednego mieszkańca (P_0).

$$P_0 = 37 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-10} = 32,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-20} = 29,2 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Stosując pierwszy wzór:

$$P_{20} = 3 \times 37 \text{ m}^2 / \text{os.} - 2 \times 32,9 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{20} = 45,2 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Drugi wzór:

$$P_{20} = 2 \times 37 \text{ m}^2 / \text{os.} - 29,2 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{20} = 44,8 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca w 2044 r. wynoszącą 44,8 m².

Podsumowując dotychczasowe obliczenia otrzymano:

$$M_{20} = 3\,120 \text{ os.}$$

$$PUM_0 = 175\,687 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 44,8 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żółkiewka w 2044 r. będzie wynosiło:

$$ZAP = 3\,120 \text{ os.} - (175\,687 \text{ m}^2 / 44,8 \text{ m}^2 / \text{os.})$$

$$ZAP = - 802 \text{ os.}$$

Jeżeli wartość zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi mniej niż 500 osób, dla gminy, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 (gmina Żółkiewka liczy 4 736 mieszkańców) to możliwe jest przyjęcie takiej właśnie granicznej wartości.

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



Zatem, zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Żółkiewka musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 650 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 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.

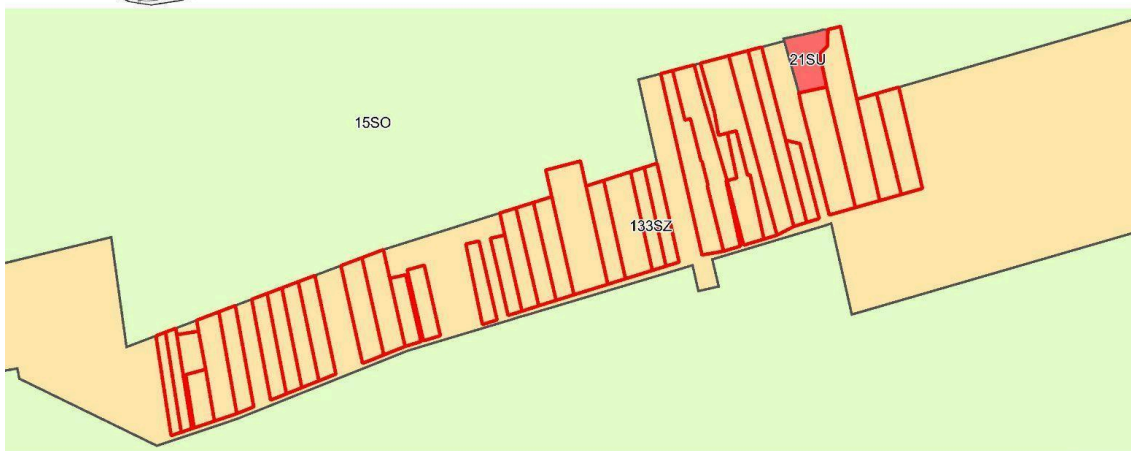
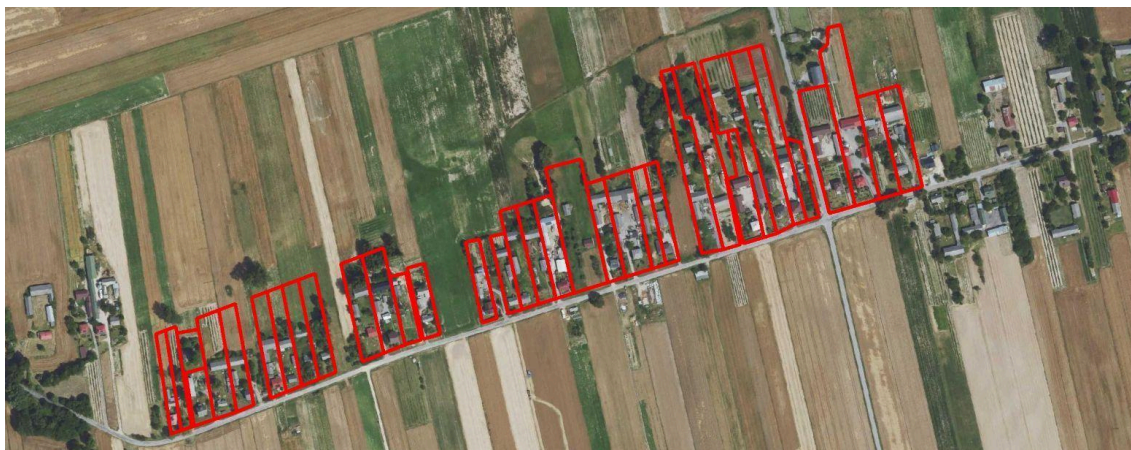
Po wyznaczeniu w planie ogólnym gminy Żółkiewka stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, przystąpiono do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie. Ze względu na fakt, że wyznaczona w planie ogólnym strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową jest strefą dominującą pod względem zabudowy, ta strefa stała się punktem wyjścia.

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 obszaru wzorcowego. Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wybrano zabudowane działki w obrębie ewidencyjnym Rożki-Kolonia tworzące typową dla gminy "ulicówkę", które w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są przeznaczone pod teren

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE (etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



zabudowy zagrodowej. Zabudowa w wybranym fragmencie to typowa zabudowa zagrodowa obejmująca zespół budynków w skład których wchodzi budynek mieszkalny jak również wszystkie budynki gospodarcze, niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, wśród których możemy wymienić np.: stodołę, oborę, drewnutnię, stajnię, spichlerz, magazyn, ale również garaż. Łączna powierzchnia wybranych działek to 1,8 ha.



 granice działek ewidencyjnych w obszarze wzorcowym dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na tle ortogotomapy, obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



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. Najwyższa intensywność zabudowy w obszarze wzorcowym wyniosła 0.28. Do dalszych analiz przyjęto uśrednioną wartość 0.3.

L.p.	powierzchnia działki budowlanej	suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków	intensywność zabudowy
1.	1504	174	0,12
2.	1595	64	0,04
3.	1500	88	0,06
4.	1613	252	0,16
5.	3458	269	0,08
6.	2632	270	0,10
7.	2434	488	0,20
8.	2363	201	0,09
9.	2597	160	0,06
10.	2614	180	0,07
11.	3251	219	0,07
12.	3263	354	0,11
13.	1654	78	0,05
14.	1858	237	0,13
15.	1706	480	0,28
16.	1658	305	0,18
17.	2509	233	0,09
18.	2650	453	0,17
19.	2755	617	0,22
20.	6554	184	0,03
21.	2693	403	0,15
22.	4113	814	0,20
23.	2083	119	0,06
24.	1984	195	0,10
25.	4990	528	0,11
26.	5369	543	0,10
27.	2832	625	0,22
28.	5117	68	0,01
29.	5118	316	0,06
30.	3632	310	0,09
31.	1529	44	0,03
32.	5085	630	0,12



L.p.	powierzchnia działki budowlanej	suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynków	intensywność zabudowy
33.	6484	112	0,02
34.	3238	126	0,04
35.	3392	672	0,20
Razem:	18082	-	-

Suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na obszarze wzorcowym to 13484 m², budynki mieszkalne o symbolu 110 według Klasyfikacji Środków Trwałych zajmują 3324 m², zatem stanowią **ok 25% całej zabudowy**. Pozostałe budynki zlokalizowane na działkach to budynki gospodarcze.

Po analizie obszaru wzorcowego 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 zagrodową 2860842 m² (286 ha)**.

Obliczając chłonność dopuszcza się uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. W planie ogólnym gminy Żółkiewka przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **70%** wszystkich terenów będzie zajęte przez funkcję mieszkaniową, a pozostałe 30% terenów wyszczególnione w profilu podstawowym i dodatkowym tj. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny usług, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, tereny komunikacji i inne.

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 zagrodową:

$$2860842 \text{ m}^2 \times 70\% = 2002589 \text{ m}^2$$

Korzystając z wartości intensywności zabudowy uzyskanej w analizie obszaru wzorcowego obliczono powierzchnię zabudowy wszystkich budynków możliwych do zrealizowania w terenach niezabudowanych i lukach w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową:

$$2002589 \text{ m}^2 \times 0,3 = 600777 \text{ m}^2$$

Udział budynków mieszkalnych we wszystkich budynkach zlokalizowanych w obszarze wzorcowym wynosił 25%. Zatem, przekładając te dane na pozostały obszar gminy uzyskano:

$$600777 \text{ m}^2 \times 25\% = 150194 \text{ m}^2$$

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



$$150194 \text{ m}^2 - (30\% \times 150194 \text{ m}^2) = 105136 \text{ m}^2$$

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

$$105136 \text{ m}^2 / 37 \text{ m}^2 / \text{os.}) = 2842 \text{ os.}$$

W tabeli zbiorczo przedstawiono powyższe wyniki:

Rodzaj strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami	Powierzchnia terenów z funkcją mieszkaniową [m ²]	Intensywność zabudowy (na podstawie wzorca)	Powierzchnia zabudowy wszystkich budynków [m ²]	Udział budynków mieszkalnych (na podstawie wzorca)	Powierzchnia budynków mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych [os]
SZ	2860842	70%	2002589	0,3	600777	25%	150194	105136	2842

Ustalony przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym próg 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, w gminie Żółkiewka stanowi 650 osób. Chłonność terenów niezabudowanych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosi 2842 osób, zatem przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie. W świetle powyższego dokonywanie obliczeń chłonności w dwóch pozostałych strefach dopuszczających funkcję mieszkalną jest bezzasadne, ponieważ zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, 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 wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



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

A. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W planie ogólnym gminy Żółkiewka 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. Zgodnie z pismem Starosty Krasnostawskiego z dnia 21.01.2026 r., znak: GG.6642.1.4.2026.MSJ baza danych ewidencji gruntów prowadzona jest tylko dla obrębów ewidencyjnych Borówek Kolonia, Makowiska, Średnia Wieś, Wólka Żółkiewska, Zaburze, Żółkiew Kolonia Żółkiew Wieś, Żółkiewka, Wola Żółkiewska. Natomiast baza BDOT500 obecnie nie jest prowadzona dla całego obszaru gminy Żółkiewka. W związku z tym w celu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Żółkiewka wykorzystano: bazę danych ewidencji gruntów i budynków wyłącznie dla obrębów, dla których jest ona prowadzona oraz bazę danych obiektów topograficznych BDOT10k aktualną na dzień: 06.11.2025 r., w przypadku budynków niewykazanych w EGIB. 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:

- usunięciu OUZ ze strefy otwartej,
- usunięciu OUZ z obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych woj. lubelskiego,
- rozszerzeniu granic OUZ w celu wyznaczenia zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,

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 **2810440.1 m²** (≈281 ha). Łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia (P_b) jest równa **8065198.13 m²** (≈806 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 **1313689.51 m²** (≈131 ha).

$$P_p = 1313689.51 \text{ m}^2 (\approx 131 \text{ ha})$$

$$P_b = 8065198.13 \text{ m}^2 (\approx 806 \text{ ha})$$

$$P_u = 2810440.1 \text{ m}^2 (\approx 281 \text{ ha})$$

Bazowy/wyjściowy OUZ został powiększony o **12164 m²** (≈ 1,2 ha), zatem nie przekroczono dopuszczalnej powierzchni powiększenia obszarów OUZ, która wynosi ok. **131 ha**. Całkowita powierzchnia OUZ wyznaczonego w planie ogólnym gminy Żółkiewka wynosi **2718274 m²** (≈ 272 ha).

B. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym gminy Żółkiewka nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.



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

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W gminnym katalogu stref planistycznych 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. Przedmiotowe rozporządzenie §2 ust. 3 dopuszcza przyjęcie innej wartości tego wskaźnika (tj. powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany we wspomnianym załączniku do aktu wykonawczego). W strefie planistycznej – gdy jest ona objęta obowiązującymi planami miejscowymi - można określić niższą wartość procentową minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż określona w załączniku. Powyższe można zastosować tylko wtedy, gdy wartość ta nie jest 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 Żółkiewka 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
1,5	50%	12 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.
2,1	70%	9 m	20%	Parametry przyjęto zgodnie z obowiązującym na obszarze strefy planem miejscowym.
1	50%	12 m	30%	Część strefy znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego, w związku z tym intensywność zabudowy została zmniejszona w porównaniu do pozostałych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

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.



Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

	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
1	50%	10 m	30%	Ustalone parametry urbanistyczne nawiązują 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.
w nawiązaniu do stanu istniejącego				Parametry urbanistyczne dla stref, w których znajdują się obszary i obiekty zabytkowe ustalono w nawiązaniu do stanu istniejącego.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy:	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		Zakres profilu dodatkowego uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczącą stworzenia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej wprowadzając teren usług. Pozostałe tereny zostały wprowadzone z myślą o umożliwieniu zastosowania ustalonych wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,8	40%	15 m	30%	Przyjęte wartości parametrów urbanistycznych w zakresie maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy ustalone zostały zgodnie z zapisami planów miejscowych z 2022 r.. Ujednolicenie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów



Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

				zabudowy zagrodowej na terenie gminy pozwoli zachować spójność urbanistyczną, tym samym zapewni zachowanie ładu przestrzennego, a wykorzystanie wskaźników ustalonych w planach uchwalonych w niedalekiej przeszłości o znacznej powierzchni pozwala założyć, że zachowana jest ciągłość planowania przestrzennego. Wartość maksymalnej wysokości zabudowy pozwala na realizację budowli rolniczych takich jak magazyny czy silosy na zboże. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
0,8	40%	8 m	30%	Strefa znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków woj. lubelskiego, w związku z czym ograniczono wysokość zabudowy.

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 kościół 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
0,1	12%	30 m	70%	Strefa obejmuje kościół św. Wawrzyńca w Żółkiewce wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.
0,2	12%	17 m	80%	Strefa obejmuje kościół Polskokatolicki św. Jakuba Apostoła w Żółkiewce wpisany do GEZ, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący.

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Strefa usługowa				
0,2	12%	9 m	800%	Strefa obejmuje bezpośrednie sąsiedztwo kościoła św. Jakuba Apostoła, wskaźniki ustalono zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
0,1	12%	20 m	70%	Strefa obejmuje kościół św. Mateusza w Chłaniowie wpisany do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki urbanistyczne odzwierciedlają stan istniejący
0,1	3%	7,5 m	80%	Strefa obejmuje dwór i park w Olchowcu wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, 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.

Strefa gospodarcza				
Profil podstawowy:	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren usług, teren zieleni naturalnej		Zakres profilu dodatkowego wynika z istniejących uwarunkowań oraz potrzeb w zakresie realizacji usług, które są elementem uzupełniającym działalność produkcyjną.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1	50%	12 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	60%	18 m	30%	Ustalane 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 wrysów.
1	60%	15 m	30%	Strefa znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu dworskiego w Woli Żółkiewskiej. Wskaźniki przyjęto zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Strefa infrastrukturalna				
Profil podstawowy:	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych			
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej		Obszar strefy obejmuje istniejące tereny infrastruktury technicznej, dla których profil dodatkowy uwzględnia tereny zieleni jako uzupełnienia zainwestowania terenów.	
Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział. powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
1	50%	12 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 Strefy



Strefa infrastrukturalna				
				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	50%	15 m	30%	Wskaźniki urbanistyczne zostały ustalone uwzględniając potrzeby powstającej na terenie gminy sąsiedniej elektrowni wiatrowej w zakresie magazynów energii.

Strefa zieleni i rekreacji		
Profil podstawowy:	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zieleni naturalnej	Strefa obejmuje obszary wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, w związku z tym w profilu dodatkowym ograniczono się jedynie do terenu zieleni naturalnej.
	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	Dla stref znajdujących się poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków woj. lubelskiego profil dodatkowy uwzględnia szerszy katalog terenów umożliwiający zagospodarowanie zgodnie ze stanem istniejącym oraz potrzebami w zakresie kształtowania terenów rekreacyjnych służących mieszkańcom oraz turystom.

Parametry urbanistyczne				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0	0	0	80%	Dla stref obejmujących obszary wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, przyjęte wskaźniki wykluczają możliwość zabudowy, tak aby utrzymać stan istniejący.
0,3	30%	7 m	50%	Ustalane wskaźniki uwzględniają istniejące potrzeby w zakresie kształtowania zabudowy usługowej w strefie SN. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z wartością określoną w tabeli - Charakterystyka Stref Planistycznych - stanowiącej załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.
0,2	20%	5 m	50%	Strefa obejmuje teren ogródków działkowych wyznaczony w obowiązującym mpzp. Ustalane parametry umożliwiają zagospodarowanie zgodne z obowiązującym planem miejscowym.



Strefa zieleni i rekreacji

0,1	5%	7 m	80%	Obszar strefy obejmuje istniejący oraz planowany zbiornik wodny wraz z otoczeniem, które ma spełniać funkcje rekreacyjne. Ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przyjęto wskaźniki na odpowiednim poziomie, które pozwolą na realizację funkcji rekreacyjnej w otoczeniu zbiorników.
0	0	0	80%	Strefa w obrębie której położony jest park w Olchowcu - wskaźniki zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.
0	0	0	90%	Dla stref zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wskaźniki ustalono zgodnie z wytycznymi RZGW.

Strefa cmentarzy

Profil podstawowy:	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren zieleni naturalnej			W obszarze strefy znajdują się zabytkowe cmentarze, w związku z tym w profilu dodatkowym uwzględniono jedynie teren zieleni naturalnej.

Parametry urbanistyczne

Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
0,1	1%	6 m	30%	Przyjęte wskaźniki urbanistyczne dla czynnych zabytkowych cmentarzy zostały ustalone tak, aby utrzymać je w niezmienionej formie, przy czym wskaźniki umożliwiają utrzymanie istniejących kaplic cmentarnych oraz ewentualną realizację nowych
0	0	0	80%	Przyjęte wskaźniki urbanistyczne dla nieczynnych cmentarzy zostały ustalone tak, aby utrzymać je w niezmienionej formie.

Strefa górnictwa

Profil podstawowy:	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej			Zakres profilu dodatkowego uwzględnia istniejące zagospodarowanie obszarów, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża kopalin oraz umożliwia wprowadzenie zieleni izolacyjnej w celu ograniczenia negatywnego wpływu na tereny sąsiednie.

Parametry urbanistyczne

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Strefa górnictwa				
Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział pow. zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej	Wyjaśnienie ustaleń
brak	brak	brak	brak	Zgodnie z wytycznymi Okręgowego Urzędu Górniczego w Lublinie określanie wskaźników urbanistycznych dla strefy górnictwa może uniemożliwić przedsiębiorcom górnictwem wykonywanie udzielonych koncesji lub uniemożliwić uzyskanie koncesji dla terenów przeznaczonych do przyszłej eksploatacji. W świetle powyższego nie ustalono parametrów urbanistycznych dla strefy.

Strefa otwarta		
Profil podstawowy:	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	
Profil dodatkowy:	teren zieleni urządzonej	Zakres profilu dodatkowego strefy otwartej obejmującej Obszar Natura 2000, największe skupiska leśne, oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią został ograniczony jedynie do terenu zieleni urządzonej.
	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	Zakres profilu dodatkowego w strefie otwartej wyznaczonej poza obszarami wymienionymi powyżej wynika z uwzględnienia stanu istniejącego, obowiązujących miejscowych planów umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych oraz potrzeb związanych z nowymi inwestycjami z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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 otwartej. W związku z tym, w 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.
brak	brak	180 m	5%	Wskaźniki dla stref przyjęte zgodnie z obowiązującym mpzp ustalającym przeznaczenie terenu pod elektrownie wiatrowe.
brak	brak	200 m	5%	Wskaźniki dla stref przyjęte zgodnie z obowiązującym mpzp ustalającym



Strefa otwarta				
				przeznaczenie terenu pod elektrownie wiatrowe.
Strefa komunikacyjna				
Profil podstawowy:	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej			
Profil dodatkowy:	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren 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.	
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 komunikacyjnej. W związku z tym, w 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 Żółkiewka 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 gmina Żółkiewka położona jest w strefie wyżynnej, roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, stanowiące element pasmowy obszaru nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań w utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych. Występują również ostoje przyrody wpisujące się w obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymania wartości przyrodniczych.

Gmina Żółkiewka położona jest w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych. W związku z tym wskazuje się dla tych obszarów następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

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

Ponadto gmina Żółkiewka położona jest w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym rozwoju gospodarki żywnościowej – roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla tego obszaru jako wiodące kierunki wskazuje się:

1. produkcję roślinną;
2. rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
3. rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich;
4. rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych);
5. produkcja zdrowej żywności;
6. 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 skazuje 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, 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 837 i 842 jako głównych powiązań komunikacyjnych

C. ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY:

1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Z form ochrony przyrody na terenie gminy występują:

- Obszary Natury 2000 ostoja siedliskowa „Dolina Łętowni” PLH 060040
- pomniki przyrody.

Lp.	Typ pomnika	Podtyp pomnika	Opis	Miejscowość	Lokalizacja
1	2	3	4	5	6
1	Wieloobiektowy	Grupa drzew	5lip drobnolistnych (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 254 – 42 cm i wys. od 20 m do 21 m	Żółkiewka	Teren podworski dawna szkoła w Żółkiewce
2	Wieloobiektowy	Grupa drzew	2 lipy drobnolistne (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 276 - 289 cm i wys. 12-21 m wierzba biała (<i>Salix alba</i>) bd.	Wola Żółkiewska	Państwowe stado ogierów w Woli Żółkiewskiej
3	Wieloobiektowy	Grupa drzew	3 dęby szypułkowe (<i>Quercus robur</i>) o obw. 320 - 352 cm i wys. 21-23 m 3 jesiony wyniosłe (<i>Fraxinus exelsior</i>) o obw. 242-308 cm i wys. 21-25 m	Wola Żółkiewska	Państwowe stado ogierów w Woli Żółkiewskiej



4.	Wieloobiektowy	Grupa drzew	1 jesion wyniosły (<i>Fraxinus excelsior</i>) o obw. 333 cm i wys. 30 m 3 topole białe (<i>Populus alba</i>) o obw. 446 - 550 cm i wys. 33-34 m 2 lipy drobnolistne (<i>Tilia cordata</i>) o obw. 292 - 349 cm i wys. 16 - 33 m	Olchowiec Wieś	Teren podworski dawna szkoła podstawowa
----	----------------	-------------	--	-------------------	---

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy otwartej na powierzchni Obszaru Natura 2000, a także utrzymanie przyrodniczych funkcji gminy poprzez zachowanie kluczowych ekosystemów leśnych wraz z uwzględnieniem korytarzy ekologicznych stanowiących elementy pasmowe umożliwiające zachowanie różnorodności biologicznej i zapewnienia ciągłości procesów naturalnych.
- ochrona pomników przyrody jest możliwa na podstawie przepisów odrębnych we wszystkich strefach planistycznych

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego na terenie gminy Żółkiewka 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 Giełczwi. Według ustawy Prawo wodne, nadrzędnym celem zarządzania ryzykiem powodziowym jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej. Nie znajduje się natomiast na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału 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 Żółkiewka 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 na przeważającej powierzchni obszarów gruntów zmeliorowanych**

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

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

- Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Żółkiewka zlokalizowane na działce o nr ewid. 959 będącej własnością gminy Żółkiewka. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w obrębie działki ujęcia. Stref pośrednich ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.
- Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Olchowiec Kolonia zlokalizowane na działkach o nr ewid. 323/1 i 324/2 będących własnością gminy Żółkiewka. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w granicach działki, na której zlokalizowane jest ujęcie. Strefy pośredniej ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.
- Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Koszarsko zlokalizowane na działce o nr ewid. 195/7 i dwóch studni zasilających wodociąg Koszarsko a usytuowanych w miejscowości Majdan Wierchowicki na działkach o nr ewid. 113/4 i 115/1 będących własnością gminy Żółkiewka. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w granicach działki na której zlokalizowane jest ujęcie. Stref pośrednich ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- dla ustanowionych stref ochronnych ujęć wody wprowadzono strefę infrastrukturalną

6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Dla gminy Żółkiewka 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 407 Niecka Lubelska (Zbiornik Chełm-Zamość), dla którego 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 Żółkiewka nie występują tereny i obszary górnicze.

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

Na terenie gminy Żółkiewka występują udokumentowane złoża kopalin:

Lp.	Nazwa złoża	Kopalina główna	Stan zagospodarowania kopaliny głównej
1.	Borówek	piaski i żwiry	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
2.	Wierzchowina	surowce ilaste ceramiki budowlanej	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
3.	Wola Żółkiewska	surowce ilaste ceramiki budowlanej	[Z] eksploatacja złoża zaniechana
4.	Wola Żółkiewska (Z)	surowce ilaste ceramiki budowlanej	[T] złożo skreślone z zasobów

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

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- wprowadzenie strefy górnictwa w granicach udokumentowanych złóż kopalin, za wyjątkiem wyznaczonej na części złoża "Borówek" strefy planistycznej obejmującej teren istniejącego czynnego cementarza położonego na terenie gminy w obrębie Borówek oraz strefy infrastrukturalnej obejmującej wyznaczony w obowiązującym



SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

mpzp teren gospodarki odpadami i strefy otwartej wyznaczonej dla terenu istniejącej elektrowni wiatrowej

9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Żółkiewka 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 Żółkiewka, przyjętej Zarządzeniem Nr 21/8 Wójta Gminy Żółkiewka z dnia 28 czerwca 2018 r.,
- zabytki archeologiczne zewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żółkiewka.

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

Lp.	Miejscowość	Ulica	Gmina	Powiat	Zakres wpisu	Nr rejestru
1	2	3	4	5	6	7
1.	Chłaniów		Żółkiewka	krasnostawski	kościół paraf. pw. św. Mateusza Ap. i Ew. z wyposażeniem wnętrza, otoczeniem z zadrzewieniem w gran. cmentarza kościelnego, dzwonnica	A/90
2.	Chłaniów		Żółkiewka	krasnostawski	cmentarz grzebalny (rzymskokatolicki), kaplica cmentarna, ogrodzenie, drzewostan i nagrobki (wg wykazu w karcie cmentarza), w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. planu	A/1187
3.	Dąbie		Żółkiewka	krasnostawski	dwór i park	A/407
4.	Olchowiec		Żółkiewka	krasnostawski	dwór i park (o pow. wskazanej w dec.), w gran. wg zał. planu	A/1194

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5	6	7
5,	Średnia Wieś (właśc. obręb: Zaburze		Żółkiewka	krasnostawski	dwór i park - patrz: Zaburze gm. Żółkiewka A/1199	
6.	Wola Żółkiewska		Żółkiewka	krasnostawski	zespół dworski: dwór, oficyna (d. dwór), stajnia, rządówka, mur przyporowy, park (o pow. wskazanej w dec.), wraz ze stawami, w gran. Wg zał. planu	A/1193
7.	Zaburze		Żółkiewka	krasnostawski	tzw. "Wronówka" - dworek i ogród spacerowo - użytkowy, w gran. działki wskazanej w dec., wg zał. planu	A/1192
8.	Zaburze		Żółkiewka	krasnostawski	dwór i park (o pow. wskazanej w dec.), w gran. wg zał. planu	A/1199
9.	Żółkiewka	ul. Hetmana Żółkiewskiego	Żółkiewka	krasnostawski	kościół paraf. pw. św. Wawrzyńca z wystrojem wnętrza i wyposażeniem, dzwonnica - brama, mur otaczający cmentarz kościelny, drzewostan w obróbie muru	A/398

Zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Lp	Miejscowość	Adres	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
1.	Adamówka	Nr 5	nie istnieje	Chałupa		
2.	Adamówka	Nr 10/11 ob. Nr 14	060611_2.0001.190 060611_2.0001.250	D. Budynek służby folwarcznej		
3.	Adamówka	Nr 14	nie istnieje	D. Kuźnia oraz izba kowala		
4.	Adamówka	d. Nr 18	nie istnieje	Chałupa		
5.	Adamówka	Nr 30/31	nie istnieje	Chałupa		
6.	Borówek	Nr 16	nie istnieje	Chałupa		
7.	Borówek	Nr 18	nie istnieje	Chałupa		
8.	Chłaniów	ob. Nr 91	060611_2.0005.2246	Kościół parafialny p.w. św. Mateusza Ap. i Ew.	A/90	
9.	Chłaniów	ob. Nr 91	060611_2.0005.633 060611_2.0005.2246	Dzwonnica	A/90	
10.	Chłaniów		060611_2.0005.633 060611_2.0005.2246	Cmentarz przykościelny d. grzebalny	A/90	
11.	Chłaniów		060611_2.0006.486	Cmentarz parafialny	A/1187	

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Lp	Miejscowość	Adres	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
	obr. Chłaniów Kolonia					
12.	Chłaniów obr. Chłaniów Kolonia		060611_2.0006.486	Kaplica grobowa rodziny Mogilnickich	A/1187	
13.	Chłaniów obr. Chłaniów Kolonia		060611_2.0006.601	Kapliczka		<i>Przy cmentarzu</i>
14.	Chłaniów	Nr 117	060611_2.0005.729 060611_2.0005.730	Dom mieszkalny (Chałupa)		
15.	Chłaniów		060611_2.0005.924	Zbiorowa mogiła wojenna		
16.	Dąbie	ob. Nr 137	060611_2.0009.883/5	D. Pałac	A/407	
17.	Dąbie		060611_2.0009. ... 856/1, 857/1, 858, 859, 883/5, 884/3, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 924/3, 932/3, 2499, 2550, 2551	Zespół ogrodowo-dworski	A/407	
18.	Dąbie		nie istnieje	D. Szkoła		
19.	Gany	Nr 27	060611_2.0010.602/3 060611_2.0010.603/5	Chałupa		
20.	Gany	Nr 32	060611_2.0010.534	Chałupa		
21.	Olchowiec	Nr 64 ob. Nr 54	060611_2.0015.618	D. Dwór	A/1194	
22.	Olchowiec		060611_2.0015.... 618, 620/2, 621/1, 621/2, 1043, 1045	Park dworski	A/1194	
23.	Olchowiec	Nr 61 ob. Nr 63	060611_2.0015.785	Dawna gorzelnia		
24.	Olchowiec	Nr 32	nie istnieje	Chałupa		
25.	Olchowiec obr. Borówek		060611_2.0002.29/1 060611_2.0002.30/1	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki		
26.	Olchowiec Kolonia	Nr 28	nie istnieje	Chałupa		
27.	Poperczyn obr.		060611_2.0014.312	Młyn		

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Lp	Miejscowość	Adres	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
	Makowiska					
28.	Poperczyn		060611_2.0017.49	Mogiła partyzancka		
29.	Rożki Kolonia	ob. Nr 46	060611_2.0019.159	Dawny dwór		
30.	Rożki Kolonia	Nr 15	060611_2.0019.359/2	Chałupa		
31.	Średnia Wieś obr. Zaburze	Zaburze 46 ob. Zaburze 46B	060611_2.0026.233/11	Dwór – w zespole dworsko-parkowym	A/1199	
32.	Średnia Wieś obr. Zaburze		060611_2.0026.... 233/3, 233/5, 233/10, 233/11	Park dworski	A/1199	
33.	Tokarówka		060611_2.0022.57/9	Cmentarz z I wojny światowej		
34.	Wierzchowi na		060611_2.0023.199	Figura – św. Łukasz Ewangelista		
35.	Wierzchowi na obr. Borowina Kolonia		060611_2.0031.29/1	Dwór		
36.	Wierzchowi na	Nr 114 ob. Nr 111	060611_2.0023.... 1082, 1085, 2082	Chałupa		
37.	Wola Żółkiewska		060611_2.0025.... 104, 129 060611_2.0030.... 1/17, 9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 16/1	Zespół dworsko-parkowy	A/1193	
38.	Wola Żółkiewska		060611_2.0030.9/19	Dwór w zespole dworsko-parkowym	A/1193	
39.	Wola Żółkiewska		060611_2.0030.9/19	Oficina w zespole dworsko-parkowym	A/1193	
40.	Wola Żółkiewska		060611_2.0030.9/19	Stajnia cugowa w zespole dworsko-parkowym	A/1193	
41.	Wola Żółkiewska	ob. Nr 11	060611_2.0030.1/17	Rządcówka w zespole dworsko-parkowym	A/1193	
42.	Wola Żółkiewska		060611_2.0025.... 104, 129 060611_2.0030....	Park dworski	A/1193	

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



Lp	Miejscowość	Adres	Identyfikator działki/położenie	Nazwa obiektu wg karty	Nr rejestru zabytków	Uwagi
			9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/13, 9/14, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 9/19, 9/20, 16/1			
43.	Wola Żółkiewska		060611_2.0030.7/1 060611_2.0030.17/2	Kapliczka		
44.	Zaburze	ob. Nr 39	060611_2.0026.231/1	Dwór „Wronówka”	A/1192	
45.	Zaburze		060611_2.0026.231/1	Ogród prywatny „Wronówka”	A/1192	
46.	Zaburze	Nr 36	nie istnieje	Chałupa		
47.	Żółkiew		060611_2.0027. ... 632/7, 632/8, 632/9, 632/30, 632/38, 638/39	Park podworski		
48.	Żółkiewka ob. Średnia Wieś	ul. Hetmana Żółkiewskiego 2 ob. Nr 95	060611_2.0021.832	Kościół par. pw. św. Wawrzyńca	A/398	
49.	Żółkiewka ob. Średnia Wieś	ul. Hetmana Żółkiewskiego 2 ob. Nr 95	060611_2.0021.832	Dzwonnica-brama z ogrodzeniem zespołu kościelnego pw. św. Wawrzyńca	A/398	
50.	Żółkiewka ob. Średnia Wieś		060611_2.0021.832	Cmentarz przykościelny d. grzebalny	A/398	
51.	Żółkiewka	ul. Hetmana Żółkiewskiego 14	nie istnieje	Budynek mieszkalny		
52.	Żółkiewka	ul. PKWN 3 ob. ul. Krótka 2	060611_2.0029.1202	D. Szkoła		
53.	Żółkiewka	ul. Sobieskiego 28 ob. ul. Sobieskiego 36	060611_2.0029.966/2	Cerkiew unicka p.w. św. Michała Archanioła w Regetowie ob. Kościół polsko-katolicki p.w. św. Jakuba		
54.	Żółkiewka		060611_2.0029.877/2	Cmentarz żydowski		
55.	Żółkiewka		060611_2.0029.653	Cmentarz epidemiczny		
56.	Żółkiewka		060611_2.0029.1063	Cmentarz parafialny		



Gminna Ewidencja Zabytków stanowi załącznik do Zarządzenia Wójta Gminy Żółkiewka Nr 21/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. Ewidencja zawiera 57 zabytków nieruchomych, z czego 20 obiektów wpisanych jest do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

Zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków zestawiono poniżej:

Lp.	Nazwa miejscowości	Zakres wpisu	Lokalizacja	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	Borówek	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki (czas powstania 1987 r.)	działka ozn. nr ew. 29/1 i 30/1	
2.	Chłaniów	Kościół par. pw. Św. Mateusza Aap. i Ew. (czas powstania 1746 r.)	działka ozn. nr ew. 2246	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/90
3.	Chłaniów	Dzwonnica przy kościele par. pw. św. Mateusza Ap. i Ew. (czas powstania 1756-1765 r.)	działka ozn. nr ew. 2246	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/90
4.	Chłaniów	Zadrzewienie w granicach cmentarza kościelnego (czas powstania XIX/XX w.)	działka ozn. nr ew. 2246	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/90
5.	Chłaniów	Zbiorowa mogiła wojenna (czas powstania 1915 r.)	działka ozn. nr ew. 924	
6.	Chłaniów	Pomnik ku czci pomordowanych i poległym w latach 1939-1944 mieszkańcom gromady Chłaniów (czas powstania 1994 r.)	działka ozn. nr ew. 639	
7.	Chłaniów	Kapliczka (czas powstania XIX/XX w.)	działka ozn. nr ew. 669	
8.	Chłaniów Kolonia	Cmentarz grzebalny rzymskokatolicki (czas powstania II ćw. XIX w.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
9.	Chłaniów Kolonia	Kaplica grobowa rodziny mogilnickich na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania I. 70-te XIX w.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
10.	Chłaniów Kolonia	Ogrodzenie cmentarza rzymskokatolickiego (czas powstania I ćw. XX w.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
11.	Chłaniów Kolonia	Drzewostan na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania XIX/XX w.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
12.	Chłaniów Kolonia	Nagrobek X. Michała Goraiskiego, Prażmowa Katedry Lubelskiej, na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania 1848 r. ?)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
13.	Chłaniów Kolonia	Nagrobek Stanisław Białosukni właściciela dóbr Chłaniów w na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania 1888 – 1891 r.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
14.	Chłaniów Kolonia	Nagrobek Jana Głogowskiego właściciela Bzowca na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania 1840 – 1844 r.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
15.	Chłaniów Kolonia	Nagrobek Wiesława Krzywkwoskiego organisty parafii Chłaniowskiej na cmentarzu rzymskokatolickim (czas powstania 1902 r.)	działka ozn. nr ew. 486	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1187
16.	Chłaniów Kolonia	Kapliczka (czas powstania k. XIX w.)	działka ozn. nr ew. 601	
17.	Chłaniów Kolonia	Kapliczka przydrożna (czas powstania 1847 r.)	działka ozn. nr ew. 12	
18.	Dąbie	Dwór (czas powstania 1848 r.)	m. i. na działkach: 883/5, 856/1, 857/1, 858, 884/3, 932/3, 2499	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/407
19.	Gany	Kapliczka przydrożna (czas powstania XIX/XX w.)	działka ozn. nr ew. 534	
20.	Gany	Kapliczka przydrożna (czas powstania I poł. XX w.)	działka ozn. nr ew. 848	
21.	Gany	Kapliczka przydrożna (czas powstania 1920)	działka ozn. nr ew. 80/1	
22.	Makowiska	Młyn (czas powstania 1918)	działka ozn. nr ew. 312	
23.	Olchowiec	Dwór (czas powstania k. XIX w.)	m. i. na działkach: 618, 620/2, 621, 1043, 1045	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1194
24.	Olchowiec	Park (czas powstania k. XIX w.)	m. i. na działkach: 618, 620/2, 621, 1043, 1045	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1194

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
25.	Olchowiec	Gorzelnia. ob. budynek mieszkalny (czas powstania k. XIX w.)	działka ozn. nr ew. 785	
26.	Popreczyn	Mogiła Partyzancja (czas powstania maj 1944 r.)	działka ozn. nr ew. 49	
27.	Rożki Kolonia	Kapliczka przydrożna (czas powstania I poł. XX w.)	działka ozn. nr ew. 380	
28.	Średnia Wieś	Kościół par. pw. Św. Wawrzyńca (czas powstania 1776 r.)	działka ozn. nr ew. 832	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/398
29.	Średnia Wieś	Dzwonnica- brama przy kościele par. pw. Św. Wawrzyńca (czas powstania: k. XVIII w.)	działka ozn. nr ew. 832	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/398
30.	Średnia Wieś	Mur otaczający cmentarz kościelny przy kościele par. pw. św. Wawrzyńca (czas powstania: k. XVIII w.)	działka ozn. nr ew. 832	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/398
31.	Średnia Wieś	Drzewostan w obrębie muru kościelnego przy kościele par. pw. św. Wawrzyńca (czas powstania: XIX-XX w.)	działka ozn. nr ew. 832	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/398
32.	Tokarówka	Cmentarz z I wojny światowej (czas powstania 1915 r.)	działka ozn. nr ew. 57/3	
33.	Wierzchowina	Figura przydrożna z rzeźbą św. Jana Ewangelisty (czas powstania XVIII w.)	działka ozn. nr ew. 1675	
34.	Wierzchowina	Figura przydrożna z rzeźbą św. Łukasza Ewangelisty (czas powstania II poł. XIX w.)	działka ozn. nr ew. 199	
35.	Wierzchowina	Dwór (ob, ruina) (czas powstania ok. 1920 r.)	działka ozn. nr ew. 29/1	
36.	Wierzchowina	Kapliczka przydrożna (czas powstania ok. 1944 r.)	działka ozn. nr ew. 815/2 (droga)	
37.	Wola Żółkiewska	Zespół dworsko - parkowy (czas powstania XVIII w. - 1924)	m. i. na działkach: 1/17, 9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/12, 9/13, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 104,	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
38.	Wola Żółkiewska	Dwór w zespole dworsko - parkowym (czas powstania 1883 r.)	działka ozn. nr ew. 9/12	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
39.	Wola Żółkiewska	Oficina w zespole dworsko - parkowym (czas powstania ok. 1787, przebud. 1883 r.)	działka ozn. nr ew. 9/12	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
				A/1193
40.	Wola Żółkiewska	Stajnia cugowa w zespole dworsko – parkowym (czas powstania I. 80-te XIX w)	działka ozn. nr ew. 9/12	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
41.	Wola Żółkiewska	Mur przyporowy w zespole dworsko – parkowym (czas powstania II poł. XIX w)	działka ozn. nr ew. 9/12	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
42.	Wola Żółkiewska	Rządcówka w zespole dworsko – parkowym (czas powstania k. XIX w.)	działka ozn. nr ew. 1/17	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
43.	Wola Żółkiewska	Park w zespole dworsko – parkowym (czas powstania poł. XVIII w.)	m. i. na działkach ozn. nr ew.: 9/2, 9/5, 9/6, 9/7, 9/8, 9/9, 9/12, 9/13, 9/15, 9/16, 9/17, 9/18, 104,	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1193
44.	Wola Żółkiewska	Kapliczka (czas powstania XIX w.)	działka ozn. nr ew.: 7/1	
45.	Zaburze	Dwór (czas powstania ok. poł. XIX w.)	działki ozn. nr ew.: 233/6, 233/3	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1199
45.	Zaburze	Park dworski (czas powstania ok. poł. XIX w., po 1922)	działki ozn. nr ew.: 233/6, 233/3	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1199
46.	Zaburze	Dwór „Wronówka” (czas powstania 1931 r.)	działka ozn. nr ew.: 231/1	Wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego nr A/1192
47.	Żółkiew Kolonia	- Park Dworski (czas powstania XIX w.)	działka ozn. nr ew.: 632/23	
48.	Żółkiewka Osada	Cerkiew greckokatolicka pw. św. Michała Archanioła ob. kościół polskokatolicki pw. św. Jakuba (czas powstania 1865 r. - jako cerkiew w Regetowie, pow. gorlicki; 1955-56 r. (przeniesiona z Regetowa)	działka ozn. nr ew.: 632/23	
49.	Żółkiewka Osada	Cmentarz żydowski (czas powstania poł. XVII w.)	działka ozn. nr ew.: 877/2	
50.	Żółkiewka Osada	Cmentarz parafialny (czas powstania poł. XIX w.)	działka ozn. nr ew.: 1063	

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
51.	Żółkiewka Osada	Cmentarz epidemiczny (czas powstania II poł. XIX w.)	działka ozn. nr ew.: 653	
52.	Żółkiewka Osada	Szkoła ob. ośrodek kultury (czas powstania 1917 r.)	działka ozn. nr ew.: 1202	
53.	Żółkiewka Osada	Kapliczka – krzyż przydrożny (czas powstania 1906 r.)	działka ozn. nr ew.: 1208	
54.	Żółkiewka Osada	Kapliczka – krzyż przydrożny (czas powstania 1902 r.)	działka ozn. nr ew.: 176	
55.	Żółkiewka Osada	Pomnik poświęcony poległym i pomordowanym w latach 1939-1944 mieszkańcom gminy Żółkiewka (czas powstania 1983 r.)	działka ozn. nr ew.: 1187	
56.	Żółkiewka Osada	Pomnik – płyta poświęcony zamordowanym przez NKWD Stefanowi Boleście i Adamowi Cimkowi urodzonym na terenie gminy Żółkiewka (czas powstania 2010 r.)	działka ozn. nr ew.: 1187	
57.	Żółkiewka Osada	Pomnik pamięci Żydów z Żółkiewki zamordowanych przez Niemców w latach 1939- 1944 (czas powstania 1996 r.)	działka ozn. nr ew.: 1187	

Na terenie gminy Żółkiewka dotychczas zaewidencjonowano 250 stanowisk archeologicznych. Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Żółkiewka prezentuje się następująco:

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości
1	2	3	4	5
1.	Adamówka	84-84	1	1
2.	Borówek	84-85	127	1
3.	Borówek	84-85	128	2
4.	Borówek	84-85	129	3
5.	Borówek	84-85	130	4
6.	Borówek	84-85	131	5
7.	Celin	84-84	2	1
8.	Chłaniów	86-84	12	1
9.	Chłaniów	86-84	13	2

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
10.	Chłaniów	86-84	14	3
11.	Chłaniów	86-84	15	4
12.	Chłaniów	86-84	16	5
13.	Chłaniów	86-84	17	6
14.	Chłaniówek	86-84	61	1
15.	Chłaniówek	86-84	62	2
16.	Chłaniówek	86-84	63	3
17.	Chłaniówek	86-84	64	4
18.	Chłaniówek	86-84	65	5
19.	Chłaniówek	86-84	66	6
20.	Chłaniówek	86-84	67	7
21.	Chłaniówek	86-84	68	8
22.	Chłaniówek	86-84	69	9
23.	Chłaniówek	86-84	70	10
24.	Chruściechów	85-84	1	1
25.	Dąbie	83-84	1	1
26.	Dąbie	83-84	25	2
27.	Dąbie	83-84	26	3
28.	Dąbie	83-84	27	4
29.	Dąbie	83-84	28	5
30.	Dąbie	83-84	29	6
31.	Dąbie	83-84	30	7
32.	Dąbie	83-84	31	8
33.	Dąbie	83-84	32	9
34.	Dąbie	83-84	33	10
35.	Dąbie	83-84	34	11
36.	Dąbie	83-84	35	12
37.	Gany	85-84	2	1
38.	Gany	85-84	3	2
39.	Gany	85-84	4	3
40.	Gany	85-84	5	4
41.	Gany	85-84	6	5
42.	Gany	85-84	7	6
43.	Gany	85-84	8	7
44.	Gany	85-84	9	8
45.	Gany	85-84	10	9
46.	Gany	85-84	11	10
47.	Gany	85-84	12	11
48.	Gany	85-84	13	12

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
49.	Gany	85-84	14	13
50.	Gany	85-84	15	14
51.	Gany	85-84	16	15
52.	Gany	85-84	17	16
53.	Gany	85-84	18	17
54.	Gany	85-84	19	18
55.	Gany	85-84	20	19
56.	Huta	85-83	8	1
57.	Huta	85-83	9	2
58.	Huta	85-83	10	3
59.	Huta	85-83	11	4
60.	Huta	85-83	12	5
61.	Huta	85-83	23	6
62.	Huta	85-83	24	7
63.	Huta	85-83	25	8
64.	Huta	85-83	26	9
65.	Huta	85-83	27	10
66.	Koszarsko	85-84	22	1
67.	Koszarsko	85-84	23	2
68.	Majdan Wierzchowiński	85-84	24	1
69.	Makowiska	84-84	3	1
70.	Makowiska	84-84	4	2
71.	Makowiska	84-84	5	3
72.	Makowiska	84-84	6	4
73.	Makowiska	85-84	25	5
74.	Makowiska	85-84	26	6
75.	Olchowiec	84-84	7	1
76.	Olchowiec	84-84	8	2
77.	Olchowiec	84-84	9	3
78.	Olchowiec	84-84	10	4
79.	Olchowiec	84-84	11	5
80.	Olchowiec	84-84	12	6
81.	Olchowiec	84-84	13	7
82.	Olchowiec	84-84	14	8
83.	Olchowiec	84-84	15	9
84.	Olchowiec	84-85	121	10
85.	Olchowiec	84-85	122	11
86.	Olchowiec	84-85	123	12
87.	Olchowiec	84-85	124	13
88.	Olchowiec	84-85	125	14
89.	Olchowiec	84-85	126	15
90.	Olchowiec Kolonia	84-84	16	1
91.	Olchowiec Kolonia	84-84	17	2

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
92.	Olchowiec Kolonia	84-84	18	3
93.	Olchowiec Kolonia	84-84	19	4
94.	Olchowiec Kolonia	84-84	20	5
95.	Olchowiec Kolonia	84-84	21	6
96.	Olchowiec Kolonia	84-84	22	7
97.	Olchowiec Kolonia	84-84	23	8
98.	Olchowiec Kolonia	84-84	24	9
99.	Olchowiec Kolonia	84-84	25	10
100.	Olchowiec Kolonia	84-84	26	11
101.	Olchowiec Kolonia	84-84	27	12
102.	Olchowiec Kolonia	84-84	28	13
103.	Olchowiec Kolonia	84-84	29	14
104.	Olchowiec Kolonia	84-84	30	15
105.	Olchowiec Kolonia	84-84	31	16
106.	Olchowiec Kolonia	84-84	32	17
107.	Olchowiec Kolonia	84-84	33	18
108.	Poperczyn	84-84	34	1
109.	Poperczyn	84-84	35	2
110.	Poperczyn	84-84	36	3
111.	Poperczyn	84-84	37	4
112.	Różki	84-84	38	1
113.	Różki	85-83	27	2
114.	Różki	85-83	28	3
115.	Różki	85-83	29	4
116.	Różki	85-83	30	5
117.	Różki	85-83	31	6
118.	Różki	85-83	32	7
119.	Różki	85-83	33	8
120.	Różki	84-83	28	9
121.	Różki	84-83	29	10
122.	Różki	84-83	30	11
123.	Różki	84-83	31	12
124.	Różki	84-83	32	13
125.	Różki Kolonia	84-84	39	1
126.	Różki Kolonia	84-84	40	2
127.	Różki Kolonia	84-84	41	3
128.	Różki Kolonia	85-83	34	19
129.	Różki Kolonia	85-83	35	20
130.	Różki Kolonia	85-83	36	21
131.	Różki Kolonia	85-83	37	22
132.	Różki Kolonia	85-83	38	23
133.	Różki Kolonia	85-83	39	24
134.	Różki Kolonia	85-83	40	25

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
135.	Różki Kolonia	85-83	41	26
136.	Różki Kolonia	85-83	42	27
137.	Różki Kolonia	85-83	43	28
138.	Różki Kolonia	85-84	30	4
139.	Różki Kolonia	85-84	31	5
140.	Różki Kolonia	85-84	32	6
141.	Różki Kolonia	85-84	33	7
142.	Różki Kolonia	85-84	34	8
143.	Różki Kolonia	85-84	35	9
144.	Różki Kolonia	85-84	36	10
145.	Różki Kolonia	85-84	37	11
146.	Różki Kolonia	85-84	38	12
147.	Różki Kolonia	85-84	39	13
148.	Różki Kolonia	85-84	40	14
149.	Różki Kolonia	85-84	41	15
150.	Różki Kolonia	85-84	42	16
151.	Różki Kolonia	85-84	43	17
152.	Różki Kolonia	85-84	44	18
153.	Siniec	84-84	42	1
154.	Siniec	84-84	43	2
155.	Średnia Wieś	84-84	44	1
156.	Średnia Wieś	84-84	45	2
157.	Średnia Wieś	84-84	46	3
158.	Średnia Wieś	84-84	47	4
159.	Średnia Wieś	84-84	48	5
160.	Średnia Wieś	84-84	49	6
161.	Średnia Wieś	84-84	50	7
162.	Średnia Wieś	84-84	51	8
163.	Średnia Wieś	84-84	52	9
164.	Średnia Wieś	84-84	53	10
165.	Średnia Wieś	84-84	54	11
166.	Średnia Wieś	84-84	55	12
167.	Średnia Wieś	84-84	56	13
168.	Średnia Wieś	84-84	57	14
169.	Wierzchowina	85-84	45	14
170.	Wierzchowina	85-84	46	15
171.	Wierzchowina	85-84	47	7
172.	Wierzchowina	85-84	48	8
173.	Wierzchowina	85-84	49	9
174.	Wierzchowina	86-84	1	1
175.	Wierzchowina	86-84	2	2
176.	Wierzchowina	86-84	3	3
177.	Wierzchowina	86-84	4	4

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
178.	Wierzchowina	86-84	5	5
179.	Wierzchowina	86-84	6	6
180.	Wierzchowina	86-84	7	7
181.	Wierzchowina	86-84	8	8
182.	Wierzchowina	86-84	9	9
183.	Wierzchowina	86-84	10	10
184.	Wierzchowina	86-84	11	11
185.	Wierzchowina	86-84	71	12
186.	Wierzchowina	86-84	72	13
187.	Wierzchowina	86-84	73	14
188.	Władysławin	86-84	18	1
189.	Władysławin	86-84	19	2
190.	Władysławin	86-84	20	3
191.	Władysławin	86-84	21	4
192.	Władysławin	86-84	22	5
193.	Władysławin	86-84	23	6
194.	Władysławin	86-84	24	7
195.	Władysławin	86-84	25	8
196.	Władysławin	86-84	26	9
197.	Władysławin	86-84	27	10
198.	Władysławin	86-84	28	11
199.	Władysławin	86-84	29	12
200.	Władysławin	86-84	30	13
201.	Wola Żółkiewska	84-84	58	1
202.	Wola Żółkiewska	84-84	59	2
203.	Wola Żółkiewska	84-84	60	3
204.	Wola Żółkiewska	84-84	61	4
205.	Wola Żółkiewska	84-84	62	5
206.	Wola Żółkiewska	84-84	63	6
207.	Wola Żółkiewska	84-84	64	7
208.	Wola Żółkiewska	84-84	65	8
209.	Wola Żółkiewska	84-84	66	9
210.	Wola Żółkiewska	84-84	67	10
211.	Wola Żółkiewska	84-84	68	11
212.	Wola Żółkiewska	84-84	69	12
213.	Wola Żółkiewska	84-84	70	13
214.	Wola Żółkiewska	84-84	71	14
215.	Wola Żółkiewska	84-84	79	2
216.	Zaburze	84-84	72	1
217.	Zaburze	84-84	73	2
218.	Zaburze	84-84	74	3
219.	Zaburze	84-84	75	4
220.	Zaburze	84-84	76	5

PLAN OGÓLNY GMINY ŻÓŁKIEWKA - UZASADNIENIE
(etap - ponowne opiniowanie i uzgodnienia)



1	2	3	4	5
221.	Zaburze	84-84	77	6
222.	Żółkiew	85-84	50	1
223.	Żółkiew	85-84	51	2
224.	Żółkiew Kolonia	84-84	84	1
225.	Żółkiew Kolonia	84-84	85	2
226.	Żółkiew Kolonia	84-84	86	3
227.	Żółkiew Kolonia	84-84	87	4
228.	Żółkiew Kolonia	84-84	88	5
229.	Żółkiew Kolonia	84-84	89	6
230.	Żółkiew Kolonia	84-84	90	7
231.	Żółkiew Kolonia	84-84	91	8
232.	Żółkiew Kolonia	84-84	92	9
233.	Żółkiew Kolonia	85-84	52	10
234.	Żółkiew Kolonia	85-84	53	11
235.	Żółkiew Kolonia	85-84	54	12
236.	Żółkiew Kolonia	85-84	55	13
237.	Żółkiew Kolonia	85-84	56	14
238.	Żółkiew Kolonia	85-84	57	15
239.	Żółkiew Kolonia	85-84	58	16
240.	Żółkiew Kolonia	85-84	59	17
241.	Żółkiew Kolonia	85-84	60	18
242.	Żółkiew Kolonia	85-84	61	19
243.	Żółkiew Kolonia	85-84	62	20
244.	Żółkiew Kolonia	85-84	63	21
245.	Żółkiew Kolonia	85-84	64	22
246.	Żółkiewka	84-84	78	1
247.	Żółkiewka	84-84	80	3
248.	Żółkiewka	84-84	81	4
249.	Żółkiewka	84-84	82	5
250.	Żółkiewka	84-84	83	6

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 Żółkiewka 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 Żółkiewka nie występują tereny zamknięte, ani ich strefy ochronne.

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,
- terenów elektrowni wiatrowych, dla których obowiązuje strefa 700 m związana z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach, której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych lub z funkcją mieszaną.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

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

14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Żółkiewka 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 Żółkiewka na lata 2024-2030 został przyjęty Uchwałą Nr XX/118/25 Rady Gminy Żółkiewka z dnia 23 września 2025 r. W GPR wyznaczono obszar zdegradowany o największym nagromadzeniu negatywnych zjawisk z zakresu bezrobocia, ubóstwa, przestępczości niskiego poziomu edukacji itp., obejmujący i 63,18 km², co stanowi 48,59% powierzchni całej gminy (130 km²). Obszar rewitalizacji obejmie sołectwa: Chłaniów, Olchowiec, Wólka, Żółkiew-Kolonia, Żółkiewka. Zajmuje powierzchnię 23,38 km², co stanowi 17,98% powierzchni ogółem gminy (powierzchnia gminy: 130 km²).

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.



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 Żółkiewka 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

Gmina Żółkiewka jest gminą o charakterze typowo rolniczym, w której rolnictwo jest podstawową gałęzią gospodarki. Konsekwencją tego jest to, że przeważająca część mieszkańców gminy zatrudniona jest w rolnictwie lub w jego otoczeniu. Rolnictwo w gminie ma korzystne warunki rozwoju produkcji rolnej. Rozwojowi sprzyja korzystny klimat (o wysokim nasłonecznieniu i wystarczającej ilości opadów) oraz dobre gleby.

W gminie Żółkiewka użytki rolne zajmują 11 456 ha. Grunty rolne stanowią 88,30% powierzchni gminy. Największą powierzchnię użytków rolnych ogółem stanowią grunty orne 10353,0 ha (80% gruntów ogółem). Sady stanowią 117,0 ha (0,9% gruntów ogółem), natomiast pastwiska 61,0 ha (0,5%). Łąki stanowią 455,0 ha (3,5%) wszystkich gruntów. Grunty rolne zabudowane i inne grunty zajmują powierzchnię 300,51 ha. Na terenie gminy Żółkiewka gleby należące do I klasy bonitacyjnej stanowią 0,01%, natomiast gleby klasy II stanowią ok. 2,1% powierzchni gminy. Udział gleb klas III wynosi ok 71,5% powierzchni gminy. Oznacza to, że znaczna część gminy w zakresie gruntów rolnych podlega szczególnej ochronie, i stanowi ona ponad 73%. Zatem w pierwszej kolejności na cele nierolnicze należy przeznaczać grunty niższych klas bonitacyjnych (IV-VI), które stanowią prawie ok. 26% powierzchni gminy. 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 1126,0 ha (ok. 9% powierzchni gminy). Nie jest to wysoka lesistość. Stanowią one niewielkie kompleksy występujące głównie w środkowej i północnej części gminy. W większości są to lasy mieszane z przewagą drzew liściastych. Lasy na terenie gminy pełnią funkcje: glebochronne, wodochronne i klimatyczne oraz stanowią ostoję dla zwierzyny i dzikiego ptactwa. Wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne oraz



podnoszą walory krajobrazowe. Ze względu na swoją rolę biocenotyczną i środowiskotwórczą lasy te są najcenniejsze w strukturze przyrodniczej gminy, a także 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.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- 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 Żółkiewka 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 Żółkiewka 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 Żółkiewka składają się:

- Szkoła Podstawowa w Żółkiewce im. Hetmana Żółkiewskiego z 5 oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa w Chłaniowie (w likwidacji),
- Zespół Szkół w Żółkiewce z Technikum Ekonomicznym i Technikum Mechanizacji Rolnictwa i Agrotechniki.

Działalność z **zakresu kultury** w gminie prowadzi Ośrodek Kultury Samorządowej w Żółkiewce.

Na terenie gminy znajdują się trzy kościoły:

- Kościół św. Wawrzyńca w Żółkiewce,



- Kościół Polskokatolicki św. Jakuba Apostoła. Dawna cerkiew greckokatolicka w Żółkiewce,
- Kościół św. Maksymiliana Kolbego w Olchowcu.

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

- Gminna hala sportowa w Żółkiewce z pełni wyposażoną siłownią i ogólnodostępne boisko z bieżnią i skocznią o nawierzchni sztucznej.
- Stadion z trybunami w Żółkiewce,
- Boisko sportowe tartan, kort tenisowy, boisko do siatkówki, bieżnia zlokalizowane przy Szkole Podstawowej w Żółkiewce,
- Boisko sportowe do gry w piłkę nożną zlokalizowane przy Szkole Podstawowej w Chłaniowie.
- Siłownia plenerowa w Żółkiewce

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

Nadzór nad bezpieczeństwem Gminy Żółkiewka sprawuje Posterunek Policji w Żółkiewce. Bezpieczeństwo mieszkańców wspomagane jest także przez jednostkę OSP w Żółkiewce wpisana do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego (KSRG).

Opiekę medyczną w gminie realizuje Placówka NZOZ w Żółkiewce. W miejscowości Żółkiewka-Osada znajduje się jedna poradnia lekarza podstawowej opieki zdrowotnej.

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 Żółkiewka jest dobrze rozwinięta i zapewnia dobre połączenia zarówno z ośrodkami zewnętrznymi jak i ze wszystkimi sołectwami w gminie. Przez teren gminy przebiegają dwie **drogi wojewódzkie**:

- Nr 837 relacji Sitaniec - Piaski klasy technicznej G,
- Nr 842 relacji Kraśnik - Krasnystaw klasy technicznej G.

Łączna długość tych dróg to 25,5 km. Mają znaczenie z jednej strony tranzytowy w stosunku do obszaru gminy jak również stanowi powiązanie komunikacyjne z ośrodkiem powiatowym i wojewódzkim.

Przez teren gminy przebiegają 12 odcinków dróg powiatowych o łącznej długości 65,5 km. Drogi powiatowe umożliwiają powiązanie wsi z ośrodkiem gminnym. Są to drogi:

- Nr 2129 L relacji Dąbie – Sobieska Wola – Gielczew
- Nr 2272 L relacji Lublin (ul. Głuska) – Głusk – Skrzynice – Chmiel –Krzczonów – Sobieska Wola – dr. woj. 837
- Nr 2310 L relacji Maciejów – Antoniówka – Tokarówka
- Nr 3104 L relacji dr. woj. 837 – Celin – Olchowiec
- Nr 3103 L relacji Żółkiewka – Celin
- Nr 3105 L relacji Olchowiec – Czysta Dębina – Gorzków



- Nr 3106 L relacji Borówek – Suche Lipie
- Nr 3100 L relacji Huta – Rożki Kolonia – Średnia Wieś
- Nr 2900 L relacji Żółkiewka – Turobin
- Nr 3102 L relacji Markiewiczów – Koszarsko – Gany
- Nr 3101 L relacji Średnia Wieś – Wierzchowina – Chłaniów – Bzowiec – Gruszka Mała II
- Nr 2900 L relacja Żółkiewka – Turobin
- Nr 2316 L relacji Maciejów Nowy – Żabno - Wierzchowina
- Nr 2904 L relacji Chłaniów – Zabłocie – Tworyczów
- Nr 3108 L relacji Równianki – Władysławin

Uzupełnieniem układu komunikacyjnego jest sieć dróg gminnych o łącznej długości 58 km obejmująca 19 dróg. Przez teren gminy nie przebiegają linie kolejowe.

Ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu infrastruktury transportowej:

Przebieg dróg powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływanie. 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 wojewódzkich w klasie G i 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 Żółkiewka posiada zorganizowane systemy wodociągowe, które zapewniają dostawę wody do jednostek osadniczych zlokalizowanych na całym jej obszarze. Na 17 sołectw występujących w gminie zbiorczą sieć wodociągową posiada 12 sołectw w tym jedno posiada częściową zbiorczą sieć wodociągową. Na terenie gminy Żółkiewka funkcjonuje czynna sieć rozdzielcza długości około 93,0 km. Zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objętych jest 99% budynków na terenie gminy.

System zaopatrzenia w wodę gminy Żółkiewka oparty jest na ujęciu wód podziemnych zlokalizowanych w miejscowościach: Żółkiewka, Koszarsko i Olchowiec - Kolonia.

- Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Żółkiewka zlokalizowane jest na działce o nr ewid. 959 będącej własnością gminy Żółkiewka. Oparte jest na dwóch studniach: podstawowym i awaryjnym. Wodociąg Żółkiewka zrealizowany został w oparciu o dwa ujęcia głębinowe. Zasoby studni wynoszą 50,0 m³/h i 61,0 m³/h. Wydajność ujęcia Żółkiewka nie jest w pełni wykorzystana. Ujęcie zaopatruje w wodę do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców miejscowości: Żółkiewka, Rożki - Kolonia, Żółkiew - Kolonia, Średnia Wieś, Zaburze, Huta, Rożki, Wola Żółkiewska oraz na potrzeby instytucji i podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na terenie gminy Żółkiewka i korzystających z wody pobieranej z wodociągu grupowego. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w obrębie działki ujęcia. Stref pośrednich ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.



- Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Olchowiec - Kolonia zlokalizowane jest na działkach o nr ewid. 323/1 i 324/2 będących własnością gminy Żółkiewka. Oparte jest na dwóch studniach: podstawowym i awaryjnym. Wodociąg Olchowiec - Kolonia zrealizowany został w oparciu o dwa ujęcia głębinowe. Zasoby studni wynoszą 36 m³/h każda. Wydajność ujęcia Olchowiec - Kolonia nie jest w pełni wykorzystana. Ujęcie zaopatruje w wodę do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców miejscowości: Borówek, Makowiska, Poperczyn, Olchowiec - Kolonia, Celin, Siniec, Adamówka, Dąbie, Tokarówka. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w obrębie działki ujęcia. Stref pośrednich ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.
 - Ujęcie wód podziemnych w miejscowości Koszarsko zlokalizowane jest na działce o nr ewid. 195/7 i dwóch studni zasilających wodociąg Koszarsko a usytuowanych w miejscowości Majdan Wierzchowiński na działkach o nr ewid. 113/4 i 115/1 będących własnością gminy Żółkiewka. Oparte jest na trzech studniach: podstawowym i awaryjnym. Wodociąg Koszarsko zrealizowany został w oparciu o trzy ujęcia głębinowe. Zasoby studni wynoszą: w miejscowości Koszarsko 18 m³/h, w miejscowości Majdan Wierzchowiński 18 m³/h. Wydajność ujęcia Koszarsko nie jest w pełni wykorzystana. Ujęcie zaopatruje w wodę do celów bytowo-gospodarczych mieszkańców miejscowości: Markiewiczów, Chruściechów, Koszarsko, Gany, Majdan Wierzchowiński, Wierzchowina, Żółkiew, Chłaniów, Chłaniów - Kolonia, Chłaniówek, Władysławin. Strefa ochrony bezpośredniej studni o promieniu 10 m mieści się w obrębie działki ujęcia. Stref pośrednich ujęcia nie wyznaczono z uwagi na korzystny układ geologiczny.
- Mieszkańcy niezwodociągowanych miejscowości gminy korzystają z wody pobieranej z indywidualnych studni głębinowych lub gospodarczych.

Sieciowy system odprowadzania ścieków występuje na terenie Żółkiewka, odprowadzając ścieki do oczyszczalni ścieków w Zaburzu. Istniejąca oczyszczalnia ścieków została wybudowana na nieruchomościach stanowiących własność gminy Żółkiewka. Lokalizacja oczyszczalni obejmuje działkę nr ewid. 327/11 w m. Zaburze o łącznej powierzchni 0,7113 ha. Oczyszczalnia przyjmuje obecnie ok. 100 m³ ścieków na dobę. Przepustowość oczyszczalni wynosi 425 m³/d przy łącznej równoważnej liczbie mieszkańców RLM=3579. W oczyszczalni przebiega dwustopniowy mechaniczno-biologiczny proces oczyszczania ścieków wraz ze stabilizacją i wstępną przeróbką wydzielonych osadów.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej wynosi ok. 37,0 km. Do gminnej sieci kanalizacyjnej podłączonych było ok. 300 budynków mieszkalnych.

Na obszarze gminy funkcjonują ponadto indywidualne przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz bezodpływowe zbiorniki na ścieki sanitarne.

Obszar gminy nie posiada sieci gazowej. Dla zaopatrzenia gospodarstw domowych rozprowadzany jest gaz PROPAN – BUTAN w butlach.

Na obszarze gminy brak jest zbiorczych systemów zaopatrzenia w ciepło oraz ciepłej wody użytkowej. Grupowe systemy grzewcze występują w osiedlach zabudowy



wielorodzinnej w Żółkiewce. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa ogrzewana jest lokalnymi źródłami ciepła na paliwo stałe (węgiel, drewno), a także w oparciu o źródła energii odnawialnej, w tym kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła. Ponadto poszczególne obiekty użyteczności publicznej na terenie gminy wyposażone są w lokalne kotłownie.

Do podgrzewania ciepłej wody użytkowej dla potrzeb bytowo – gospodarczych najczęściej stosowane są podgrzewacze elektryczne, gazowe z butli PROPAN – BUTAN bądź trzony kuchenne opalane węglem lub drewnem, albo z lokalnych kotłowni węglowych.

Łączność telefoniczna odbywa się głównie poprzez napowietrzne lub linie kablowe telefoniczne. Praktycznie cały obszar gminy objęty jest zasięgiem czterech największych funkcjonujących w Polsce operatorów sieci komórkowej (T-Mobile, PLUS GSM, Play i Orange).

W zakresie telefonii komórkowej na terenie gminy działają stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej m.in. w Żółkiewce (2x), Borówek - Kolonia, Chruściechów i Dąbie.

Usługi dostępu do Internetu na terenie gminy są świadczone przez trzech operatorów działających na terenie całego kraju (TP S.A., Netia i Tele 2) oraz lokalnego operatora świadczącego usługi w zakresie internetu radiowego.

Na terenie gminy brak jest czynnego składowiska odpadów komunalnych. Nie ma tym samym możliwości przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych, odpadów zielonych oraz pozostałości z sortowania i pozostałości z mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych przeznaczonych do składowania. Cała gmina objęta jest zorganizowaną zbiórką odpadów komunalnych. Na terenie gminy funkcjonuje zbiórka odpadów zmieszanych oraz selektywna zbiórka odpadów. Od 2014 r. funkcjonuje „Punkt Selektywnego Odbierania Odpadów Komunalnych”. Głównymi źródłami wytwarzania odpadów komunalnych na terenie gminy Żółkiewka są: gospodarstwa domowe, obiekty infrastrukturalne tj.: handel, usługi, zakłady rzemieślnicze, szkolnictwo. Odpady komunalne, w tym zmieszane wywożone są do Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych regionu Centralno – Wschodniego b - Krasnystaw, poprzez podmiot gospodarczy świadczący usługi w zakresie wywozu odpadów komunalnych.

Przez teren gminy przebiegają linie wysokich napięć 110 KV relacji Zamość – Żółkiewka i Frampol – Żółkiewka. Na terenie gminy znajduje się GPZ 110/15 KV, z którego wychodzi 10 linii 15 KV. Na terenie gminy zlokalizowanych jest kilkadziesiąt stacji transformatorowych 15/0,4 KV. Obszar gminy zasilany jest poprzez sieć linii 15 kV do poszczególnych sołectw.

Energia elektryczna rozprowadzana jest od GPZ do odbiorców, głównie liniami napowietrznymi. Linie kablowe realizowane są przede wszystkim na obszarze większych miejscowości o zwartej zabudowie. Dostawy energii elektrycznej pokrywają zapotrzebowanie na terenie gminy. Działania rejonów energetycznych polegają głównie na utrzymaniu ciągłości dostaw energii, konserwacji urządzeń i linii, rozbudowie linii kablowych (w rejonach skupisk odbiorców).



W celu zmniejszenia awaryjności układu ważna jest sukcesywna wymiana linii na nowe o większych przekrojach i rozbudowa sieci stacji transformatorowych w celu skrócenia długości odbiorczych linii niskich napięć.

W celu zmniejszenia awaryjności układu ważna jest sukcesywna wymiana linii na nowe o większych przekrojach i rozbudowa sieci stacji transformatorowych w celu skrócenia długości odbiorczych linii niskich napięć.

Na terenie gminy funkcjonuje zespół elektrowni wiatrowych, w tym jeden park na terenie Woli Żółkiewskiej i Średniej Wsi składający się z łącznie z 11 turbin o mocy do 22 MW i wysokości maksymalnej 170 m. W skład parku wiatrowego wchodzi również stacja elektroenergetyczna GPO - Główny Punkt Odbioru na działce 1/2 w obrębie miejscowości Wola Żółkiewska. Długość trasy linii kablowej wraz z kanalizacją światłowodową: 11,895 km. Zaprojektowane zostały linie kablowe 110kV i 30kV. Dwie pozostałe elektrownie znajdują się pomiędzy Żółkiewką a wsią Dąbie o łącznej mocy 1,8 MW.

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 napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć 110 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii),
 - dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje pas technologiczny o szerokości 12 m (po 6,0 m od osi linii),
- ze względu na lokalizację zespołu elektrowni wiatrowych występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w odległości 700 m od terenów elektrowni wiatrowych;

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA:

- obiekty infrastruktury technicznej uwzględniono poprzez wyznaczenie stref o profilu funkcjonalnym zgodnym z pełnioną przez nie funkcją
- w strefie 700 m od terenów elektrowni wiatrowych wprowadzono strefę otwartą, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków z funkcją mieszaną,
- profile funkcjonalne stref przez które przebiegają pozostałe linie elektroenergetyczne 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 Żółkiewka.



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 Żółkiewka 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:

- **korytarze ekologiczne**, które w terenie gminy związane są z dolinami rzek Giełczwi, Żółkiewki i Łętowni (pełniącą funkcję regionalnego i lokalnego korytarza ekologicznego łączącego gminę z ekosystemami rzecznyymi doliny Wieprza). Korytarze ekologiczne przebiegające wzdłuż dolin rzek powinny mieć zapewnioną ochronę gwarantującą ich drożność. Istniejące w obrębie korytarza bariery ekologiczne związane głównie z drogami stanowią pewne zagrożenia dla pełnionych przez niego funkcji.;
- **sięgacze ekologiczne** funkcjonalnie spełniają rolę zbliżoną do korytarzy ekologicznych, lecz w mniejszym zakresie komunikacji. To wszystkie, większe pasmowe struktury rzeczno-dolinne i łąkowo-leśne służące komunikowaniu się obszarów węzłowych i węzłów ekologicznych. Są to często tereny antropogenne i przebiegają przez tereny uprawiane rolniczo. Generalnie wyodrębnione są w oparciu o rowy melioracyjne, suche doliny i wąwozy, mniejsze ciekі (jak Werbka) oraz pasmowe zbiorowiska leśno-łąkowe. Łączą ze sobą tereny o większym potencjale ekologicznym. Konieczne jest wzmocnienie sięgaczy ekologicznych poprzez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- **obszar węzłowy** – największy kompleks leśny (środkowo-przygranicznej, zachodniej części gminy, pomiędzy miejscowościami Chruściechów i Huta). Jego oddziaływanie obecnie ma znaczenie dość lokalne;
- **węzły ekologiczne** – to mniejsze kompleksy leśne (np. te w środkowej i północno-wschodniej części gminy) pełniące funkcje leśnego ciągu siedliskowego o charakterze wyspowym) w różnych częściach gminy oraz zbiorniki wodne naturalne i sztuczne kompleksy stawów (pomiędzy Rożki Kolonia a Żółkiewka Osada) stanowiące zwykle odrębne enklawy, które nie są tu wyodrębnione jako węzły ekologiczne;
- **obszary pozostałe** to tereny położone poza PSG i w większości są to obszary wierzcholinowe ponad dnami dolin i zagłębień bezodpływowych. To tereny użytkowane rolniczo oraz decydujące o funkcji osadniczej w gminie. Są to obszary o wyraźnie obniżonych walorach ekologicznych, które gdzieś naturalnie wzrastają poprzez obszary śródpolnych zagłębień łąk, niewielkich kompleksów leśnych, grup drzew, remiz śródpolnych lub mikroretencji. Uzupełniają one PSG poprzez enklawy siedlisk naturalnych lub półnaturalnych w obszarach użytkowanych rolniczo i w obszarach zabudowanych (generalnie to: miedze, skarpy lessowe, kępy zakrzaczeń i zadrzewień śródpolnych oraz większe skupiska zadrzewień przydrożnych, przykościelnych, cmentarnych, parków podworskich itp.);
- **kierunki powiązań ekologicznych** – wewnątrz obszaru opracowania i na zewnątrz, określające kierunki komunikacji i ciągłości ekologicznej gminy z przyrodniczymi terenami sąsiednimi.



Celem tak wyodrębnionego Przyrodniczego Systemu Gminy Żółkiewka jest utworzenie silnego w skali miejscowej obszaru funkcjonalnego o korzystnym oddziaływaniu na środowisko, przyrodę i krajobraz oraz poprawę warunków życia mieszkańców.

PSG należy traktować, jako obszar ochrony planistycznej, w którego granicach obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy. W dokumentach planistycznych w obrębie systemu przyrodniczego zakazuje się wprowadzania nowych barier ekologicznych, odwadniania terasy dolin i zmiany łąk na grunty orne - w większości należy pozostawić dotychczasowe użytkowanie rolnicze na łąkach i pastwiskach. Należy dążyć do wzmocnienia biologicznego i dbałości o drożność sięgaczy ekologicznych oraz mieć na uwadze stałą poprawę krążenia wody w obrębie PSG i wzmocnienie strefy przydolinnej. Również zalesienie gruntów rolnych (ale i w enklawach śródleśnych, na stokach oraz na glebach V i VI klasy) istotnie wzmocni PSG gminy Żółkiewka. Należy też zwracać uwagę na zagospodarowanie i funkcje użytkowe w obszarach bezpośrednio sąsiadujących z Przyrodniczym Systemem Gminy, bowiem ich wykorzystanie i użytkowanie w znacznym stopniu decyduje o charakterze, stopniu i zakresie oddziaływań na PSG.

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 Żółkiewka 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 Żółkiewka wynosi 500 osób. W związku z tym, zgodnie z ustawą, Plan ogólny gminy Żółkiewka musi wyznaczyć strefy, w których możliwe będzie realizowanie funkcji mieszkaniowej, zapewniające możliwość zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę nie mniejszą niż 350 osób (70% zapotrzebowania) i nie większą niż 650 osób (130% zapotrzebowania).



Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyniosła **2 842 osób, co stanowi 568%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Żółkiewka.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, 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.

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