

GMINA UŁĘŻ



**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY UŁĘŻ**

**UŁĘŻ
MAJ 2026 R.**

SPIS TREŚCI

I. PRZYCZYNY 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;	4
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA;	6
III. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM;	6
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM;.....	12
1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;	12
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	12
3) uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na obszarze gminy:	13
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	13
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	26
c) obszary gruntów zmeliorowanych,.....	27
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,.....	27
e) strefy ochronne ujęć wody,	28
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	28
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	29
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	29
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,.....	29
j) 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, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,.....	30
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	37
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	37
m) obszary ograniczonego użytkowania,.....	37
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	37
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	38

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	39
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,.....	39
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	39
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	39
V. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU;	40
VI. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	46
VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	46

I. PRZYCZYNY 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;

Plan ogólny Gminy Ułęż został sporządzony w oparciu o uchwałę nr VI/23/24 Rady Gminy Ułęż z dnia 27 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Ułęż i obejmuje Gminę Ułęż w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu (tereny wojskowe). Stanowi on podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zestawienie stref planu ogólnego Gminy Ułęż i ich liczby i powierzchni:

L.p.	Strefy planistyczne POG:	Powierzchnia [w ha]	Liczba stref
1	SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	6,19	4
2	SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	104,21	41
3	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	554,14	163
4	SU - strefa usługowa	69,30	49
5	SP - strefa gospodarcza	273,97	21
6	SR – strefa produkcji rolniczej	638,34	47
7	SI - strefa infrastrukturalna	11,34	13
8	SN - strefa zieleni i rekreacji	60,22	20
9	SC - strefa cmentarzy	5,25	2
10	SG – strefa górnictwa	11,0	4
11	SO - strefa otwarta	6346,69	61
12	SK - strefa komunikacyjna	110,06	13

Łączna powierzchnia stref POG wynosi 8190,75 ha, zaś łączna liczba stref 438.

Gmina Ułęż w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi, wszystkie obszary zurbanizowane i wskazane do zabudowy posiadają ustalenia w zakresie zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania.

Zestawienie uchwał dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

plan Nr I - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż - uchwała nr VIII/50/2003 Rady Gminy Ułęż z dnia 24 czerwca 2003 r. (MPZP-GMINA);

- **plan Nr II** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XL/200/06 Rady Gminy Ułęż z dnia 28 czerwca 2006 r. (**1-ZM.MPZP-GMINA**);

- **plan Nr III** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XXVI/143/08 Rady Gminy Ułęż z dnia 8 grudnia 2008 r. (**2-ZM.MPZP-GMINA**);

- **plan Nr IV** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/138/13 Rady Gminy Ułęż z dnia 23 lipca 2013 r. (**3-ZM.MPZP-GMINA**);

- **plan Nr V** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XLIV/201/14 Rady Gminy Ułęż z dnia 20 października 2014 r. (**4-ZM.MPZP-GMINA**);

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

- **plan Nr VI** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XVI/79/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 29 czerwca 2016 r. – wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Lubelskiego (**5-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr VII** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XVI/77/16 Rady Gminy Ułęż z dnia 29 czerwca 2016 r. (**6-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr VIII** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/116/17 z dnia 5 stycznia 2017 r. (**7-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr IX** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż I-etap, zatwierdzona uchwałą Nr XIX/103/20 z dnia 24 lutego 2020 r. (**8-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr X** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż II-etap, zatwierdzona uchwałą Nr XXI/116/20 z dnia 6 lipca 2020 r. (**9-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr XI** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż dla obszarów położonych w Białkach Dolnych, Podlodowie, Sobieszynie, Ułężu i Podlodówce, zatwierdzona uchwałą Nr XVI/59/25 z dnia 16 maja 2025 r. (**10-ZM.MPZP-GMINA**);
- **plan Nr XII** - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż, zatwierdzona uchwałą Nr XXII/77/25 z dnia 24 listopada 2025 r. (**11-ZM.MPZP-GMINA**);

Najważniejszą determinantą wyznaczania stref planistycznych były przeznaczenia terenów określone w ww. planach miejscowych, które są sukcesywnie aktualizowane w razie potrzeb rozwojowych przez władze Gminy Ułęż.

Przeznaczenie powierzchni terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Ułęż pod zabudowę mieszkaniową różnych rodzajów wynosiło ok. 512,20 ha w tym: zabudowa zagrodowa stanowiła pow. ok. 424 ha. Pozostałe tereny: pod infrastrukturę techniczną – 5,37 ha, obszary gospodarki rolnej, leśnej i wodnej, w tym: uprawy rolne – 4811 ha, łąki i pastwiska – 918 ha, lasy, dolesienia – 1992 ha oraz wody- 549 ha. Działalność gospodarcza i usługi – 620,59 ha.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wykorzystano zaktualizowane w 2023 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ułęż.

Z uwagi na narzucony Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) sposób wyznaczania stref planistycznych większość obszaru miasta znalazł się w zasięgu stref otwartych, stanowiących tereny rolne, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych.

Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym.

Plan ogólny zachowuje i dąży do zachowania oraz ochrony obiektów o szczególnej wartości i znaczeniu dla kultury i historii Gminy, w szczególności zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Czyni to w ramach określonych przywołanym wcześniej rozporządzeniem określając strefy funkcjonalne, profil podstawowy, profil dodatkowy i wskaźniki urbanistyczne.

II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA;

W Planie Ogólnym Gminy Ułęż dodatkowo wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) mimo iż w całości objęta jest obowiązującymi planami miejscowymi i w związku z tym nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnienia zabudowy, wygenerowane zgodnie z zasadami określonymi z Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), nie wymagają wyłączenia z użytkowania rolniczego przy sporządzaniu miejscowych planów lub ich zmian. Ponadto istotną przyczyną zastosowania w planie ogólnym gminy Ułęż OUZ jest zgodnie z w/w Rozporządzeniem, umożliwienie wyznaczenia nowych stref mieszkaniowych w zasięgu OUZ przy przekroczeniu wyników bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę.

Informacje o budynkach w celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwagi na znaczne braki w ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne pozyskano z bazy danych BDOT.

Powierzchnia podstawowego OUZ wygenerowana automatycznie wynosi 157,6 ha, zaś powierzchnia o którą można powiększyć OUZ wynosi 64,3 ha. Łącznie zastosowany OUZ (po zastosowanych rozszerzeniach i zmniejszeniach) wyniósł 175,6 ha. W terenach wysokich klas bonitacyjnych gruntów, możliwość rozszerzenia OUZ jest bardzo ograniczona.

W obszarze Gminy o charakterze rolniczym nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na brak występowania zwartej struktury miejskiej.

III. PRZYCZYNY 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.

1) Gminny katalog stref planistycznych

Plan Ogólny Gminy określa obligatoryjne wskaźniki i parametry urbanistyczne wymagane w ustaleniach dla poszczególnych stref zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się: profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) strefy oraz dla większości stref: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przy określaniu wartości wskaźników urbanistycznych kierowano się ustaleniami obowiązujących w gminie planów miejscowych oraz stanem istniejącego zagospodarowania, a w przypadku minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej również przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zmianami).

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol SW)				
Profil podstawowy		teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren handlu wielkopowierzchniowego, teren lasu, teren wód, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW – 4SW	1,8	30%-45%	od 10,0 m do 12,5 m	30%-40%

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (symbol SJ)				
Profil podstawowy		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren wód, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ – 41SJ	0,8	40%	9,0 m	30%

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (symbol SZ)				
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 biogazowni, teren lasu, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód, teren		

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

				zieleni naturalnej
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ - 163SZ	1	50%	10,0 -15,0 m	30%

Strefa usługowa (symbol SU)				
Profil podstawowy		teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren elektrowni słonecznej, teren lasu, teren składów i magazynów, teren wód, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU- 49SU	Od 0,4 do 1,8	od 20% do 60%	od 9,0 m do 35,0 m (35 m -dominanta przestrzenna – kościół w Sobieszynie)	35%-60%

Strefa gospodarcza (symbol SP)				
Profil podstawowy		teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP – 21SP	od 1 do 1,5	70%	od 16,0 m do 18,0 m	20%

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

Strefa produkcji rolniczej (symbol SR)				
Profil podstawowy		teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR-47SR	1	40%	od 12,5 do 15,0 m	30%
	0,2 (stawy hodowane)	10% (stawy hodowane)	8,0 m (stawy hodowane)	80% (stawy hodowane)

W strefach produkcji rolniczej wydzielono grupę stref położonych w rejonach stawów hodowlanych, o innych parametrach, w celu umożliwienia prowadzenia gospodarki rybackiej.

Strefa infrastrukturalna (symbol SI)				
Profil podstawowy		teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren produkcji, teren usług, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI - 13SI	-	-	-	20%

Strefa zieleni i rekreacji (symbol SN)				
Profil podstawowy		teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren usług edukacji, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN - 20SN	-	-	-	od 50% do 80%

Profile dodatkowe w poszczególnych strefach zieleni i rekreacji są zróżnicowane w zależności lokalizacji strefy oraz uwarunkowań miejscowych w tym np. zagrożenia powodziowego.

Strefa cmentarzy (symbol SC)				
Profil podstawowy		teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren usług handlu detalicznego, teren usług kultu religijnego, teren wód, teren zieleni naturalnej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC-2SC	-	-	-	30%

Wokół stref cmentarzy na uzasadnieniu graficznym naniesiono zasięgi 50 m stref ochrony sanitarnej z wykluczeniem wyznaczania w ich obrębie nowych obszarów uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej.

Strefa górnictwa (symbol SG)				
Profil podstawowy		teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren lasu, teren produkcji, teren usług biurowych i administracji, teren usług gastronomii, teren usług handlu, teren usług nauki, teren usług rzemieślniczych, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG - 14SG	-	-	-	-

Strefa otwarta (symbol SO)	
Profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIĘĆ I OPINIOWANIA

		infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren biogazowni, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO – 61SO	-	-	-	-

W granicach obszarów chronionych przyrodniczo i krajobrazowo zrezygnowano z określenia profilu funkcjonalnego dodatkowego w zakresie: terenu elektrowni słonecznej, terenu elektrowni wodnej oraz biogazowni na podstawie uzgodnień z RDOŚ. Ponadto w obszarze całej Gminy z przyczyn środowiskowych oraz ograniczeń zw. z lotnictwem wojskowym, zrezygnowano z wyznaczania profilu funkcjonalnego dodatkowego -terenu elektrowni wiatrowej. Gmina posiada wyznaczone w mpzp duże obszary pod OZE z fotowoltaiki.

Strefa komunikacyjna (symbol SK)				
Profil podstawowy		teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei liniowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		
Profil dodatkowy		teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren usług gastronomii, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren wód, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej		
Parametry urbanistyczne				
Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK - 23SK	-	-	-	-

2) Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Plan ogólny nie wyznacza dodatkowych (fakultatywnych) gminnych standardów urbanistycznych związanych ze standardami dostępności infrastruktury społecznej.

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Gmina Ułęż opiera politykę przestrzenną na zapisach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przyjętego uchwałą Nr XXIV/118/2020 Rady Gminy Ułęż z dnia 15 grudnia 2020 r. Dokument Studium zawiera kluczowe uwarunkowania rozwojowe gminy oraz kierunki rozwoju przestrzennego z uwagi na brak obowiązującej Strategii Rozwoju Gminy z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Ponadto Gmina Ułęż objęta jest strategią rozwoju ponadlokalnego: Strategia Rozwoju Gmin Pradoliny Wieprza na lata 2022-2027, jako to pierwszy terytorialnie definiowany dokument integrujący obszar Pradoliny Wieprza, w skład której wchodzi gminy: Kłoczew, Nowodwór, Ułęż (z powiatu ryckiego) i Żyrzyn (z powiatu puławskiego). Strategia rozwoju ponadlokalnego jest dokumentem zintegrowanym, uwzględniającym sferę społeczną, gospodarczą i przestrzenną. Opracowały ją gminy sąsiadujące, powiązane ze sobą funkcjonalnie i zmierzające do realizacji wspólnej polityki rozwojowej i borykające się z podobnymi problemami np. niedostateczne rozwinięcie sieci kanalizacyjnej oraz gazowej.

2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) przyjęty przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z 30 października 2015 r. określa ustalenia właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13 c, ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te obejmują:

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

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego Gmina Ułęż położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze polno-leśnym. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. W gminie znajdują się przygotowane tereny inwestycyjne dla rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej.

Przez obszar gminy przebiega jedno z głównych powiązań transportowych oparte o drogę krajową (droga ekspresowa S 17), i drogę krajową nr 48 dla których PZPWL przyjmuje zasadę wzmocnienia ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

Na terenie gminy znajdują się obszary o wiodącej funkcji przyrodniczej, takie jak ostoje przyrody, kluczowe ekosystemy leśne, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych. Występują tutaj również korytarze ekologiczne stanowiące elementy pasmowe, dla których obowiązuje zasada przyporządkowania wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych pomiędzy elementami węzłowymi układu naturalnego.

Zgodnie z ustaleniami PZPWL gmina położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarze funkcjonalnym Dolny Wieprz o znaczeniu regionalnym.

Dla obszarów tych, jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- 1) wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- 2) stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- 3) wykorzystanie rezerw obszarów ogroblowanych dla potrzeb gospodarki rybackiej;
- 4) wykorzystanie gleb do uprawy roślin energetycznych;
- 5) rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, w tym wodny na Wieprzu) i usług obsługi turystyki;
- 6) rozwój gospodarstw agroturystycznych i ekologicznych.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL (rozd. VIII) oraz aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze Gminy Ułęż nie wskazuje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informuję, że zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 projektów planów ogólnych gmin.

3) uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na obszarze gminy:

Największą powierzchnię zajmuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. W Sarnach, Żabiance, Ułężu, Sobieszynie oraz w dolinie Świnki na Brzozowej, Wólce Sobieszynskiej i Podlodowie znajdują się duże kompleksy stawów, które stanowią prawie 7 % powierzchni gminy. Lasy i grunty leśne na terenie gminy Ułęż zajmują 1993,3 ha co stanowi 23,4% obszaru gminy - większe kompleksy leśne znajdują się w północno-wschodniej części gminy.

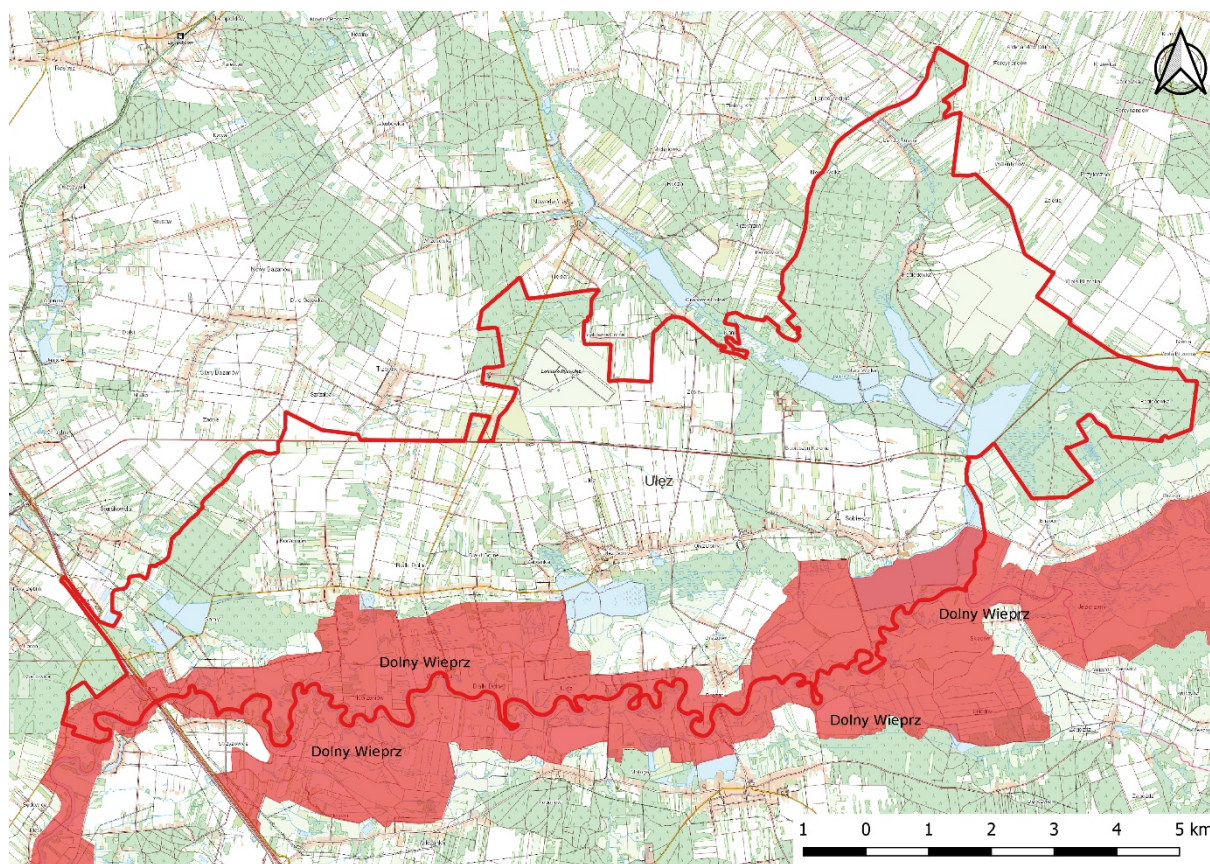
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Gmina Ułęż znajduje się w systemie obszarów chronionych, jej części znajdują się na terenie **N2000 „Dolny Wieprz”, OCK „Pradolina Wieprza” i użytków ekologicznych**. Ponadto w gminie znajduje się **47 pomników przyrody**.

Obszar Natura 2000 „Dolny Wieprz” obejmuje rozległą, płaską dolinę rzeczną z bogatym mikroreliefem (piaszczyste wzniesienie i muliste obniżenia). Obszar ten położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”.

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENIŃ I OPINIOWANIA

Koryto rzeki Wieprz zachowało tu naturalny, silnie meandrujący charakter. Towarzyszą mu liczne starorzecza i zastoiska. Do doliny głównej uchodzi kilka małych dolin rzecznych (m.in. Zalesianki i Świnki). W dolinie Wieprza położonych jest kilka kompleksów stawów. W dnie doliny dominują rozległe, ekstensywnie użytkowane łąki o zmiennym uwilgotnieniu. Lokalnie występują płaty łągów i zakrzaczeń wierzbowych oraz płaty muraw napiaskowych. W południowo-zachodniej części ostoi znajduje się kompleks leśny (bory świeże, olsy) z zespołem wydym i położonym między nimi, wybitnie cennym przyrodniczo, zbiornikiem wodnym - Jezioro Piskory (na terenie gminy Ryki), do którego reintrodukowano marsylię czterolistną. Naturalna dolina Wieprza, z licznymi meandrami i starorzeczami - najlepszy przykład seminaturalnego krajobrazu dużej doliny rzecznej w tej części Polski. Jest ważną ostoją siedlisk podmokłych i okresowo zalewanych łąk z załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Stwierdzono występowanie 7 rodzajów siedlisk przyrodniczych z tego załącznika, zajmujących łącznie 37% obszaru. W ostoi znajdowało się jedyne istniejące w Polsce, stanowisko zastępcze marsylii czterolistnej *Marsilea quadrifolia*. Roślina została tu wprowadzona w latach 1995-2000. W ramach badań w latach 2019-2022 do planu zadań ochrony (PZO) w obszarze stwierdzono również występowanie salwinii pływającej, która mogła przyczynić się do wyparcia marsylii. Ponadto występuje tu 7 gatunków zwierząt z załącznika II Dyrektywy. Jest to też ważną ostoją ptaków wodno - błotnych. Rozległy, otwarty teren ma bardzo duże walory krajobrazowe. Głównym zagrożeniem dla ostoi jest zanieczyszczenie wody i planowana regulacja koryta rzeki Wieprz. Ustawowo w obszarze Natura 2000 zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.



Zasięg obszaru Natura 2000 "Dolny Wieprz" (źródło: dane GDOŚ)

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” ustanowiony został na podstawie Rozporządzenia Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza". Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu nawyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Swoim zasięgiem obejmuje kilka gmin, m.in. gminę Ułęż, w jej granicach znajduje się jego centralna część o powierzchni ok. 4900 ha (co stanowi ok. 58,6% powierzchni gminy). Rozporządzenie w sprawie ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu zawiera ustalenia dotyczące ochrony czynnej ekosystemów obszaru oraz wprowadza zakazy. Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów OCK:

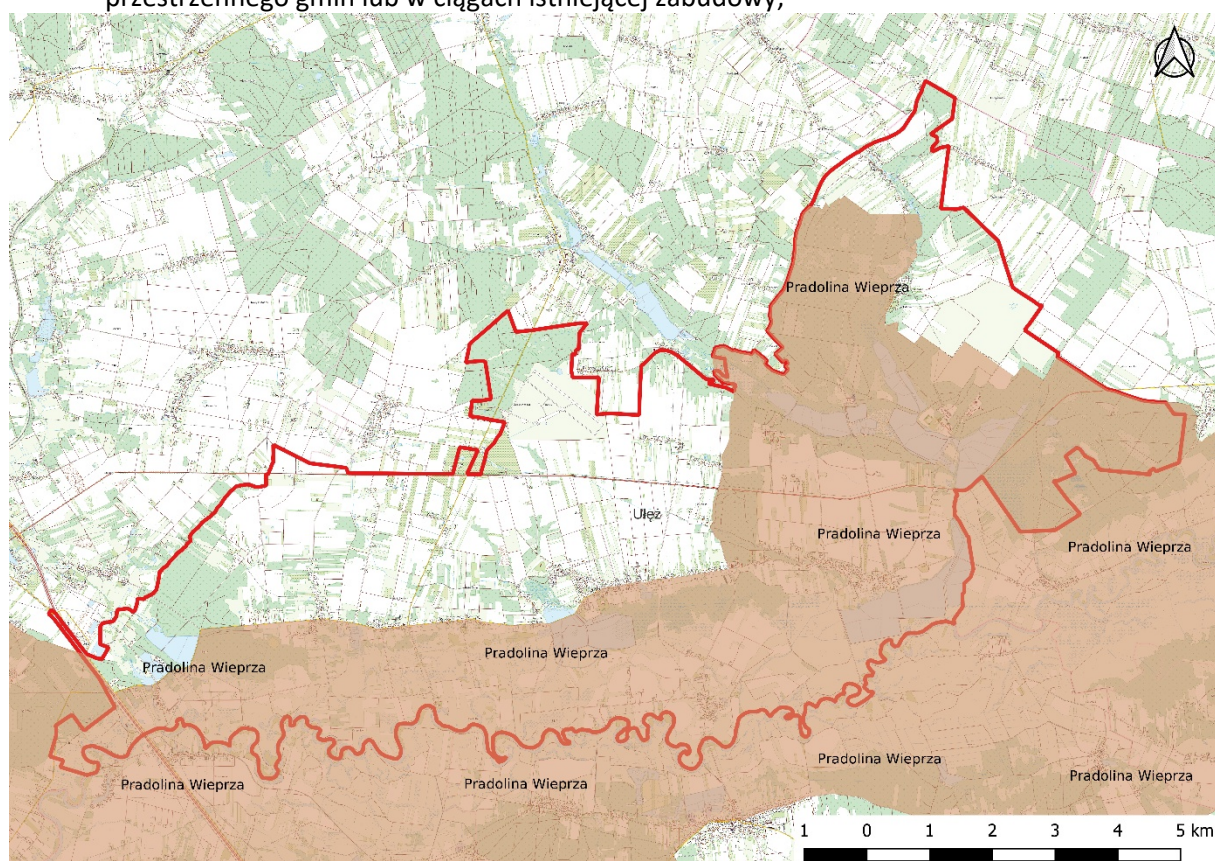
- zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłiskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
- zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- ochrona specyficznych cech krajobrazu Pradoliny Wieprza, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu;
- odtwarzanie siedlisk dziko występujących gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt, w tym dążenie do przywrócenia tradycyjnego sposobu użytkowania łąk (koszenie, spasanie);
- tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpola widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
- eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

Na Obszarze tym zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r.- Prawo ochrony środowiska - nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru.

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych - nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu - nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywania kopalni przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej - nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy;

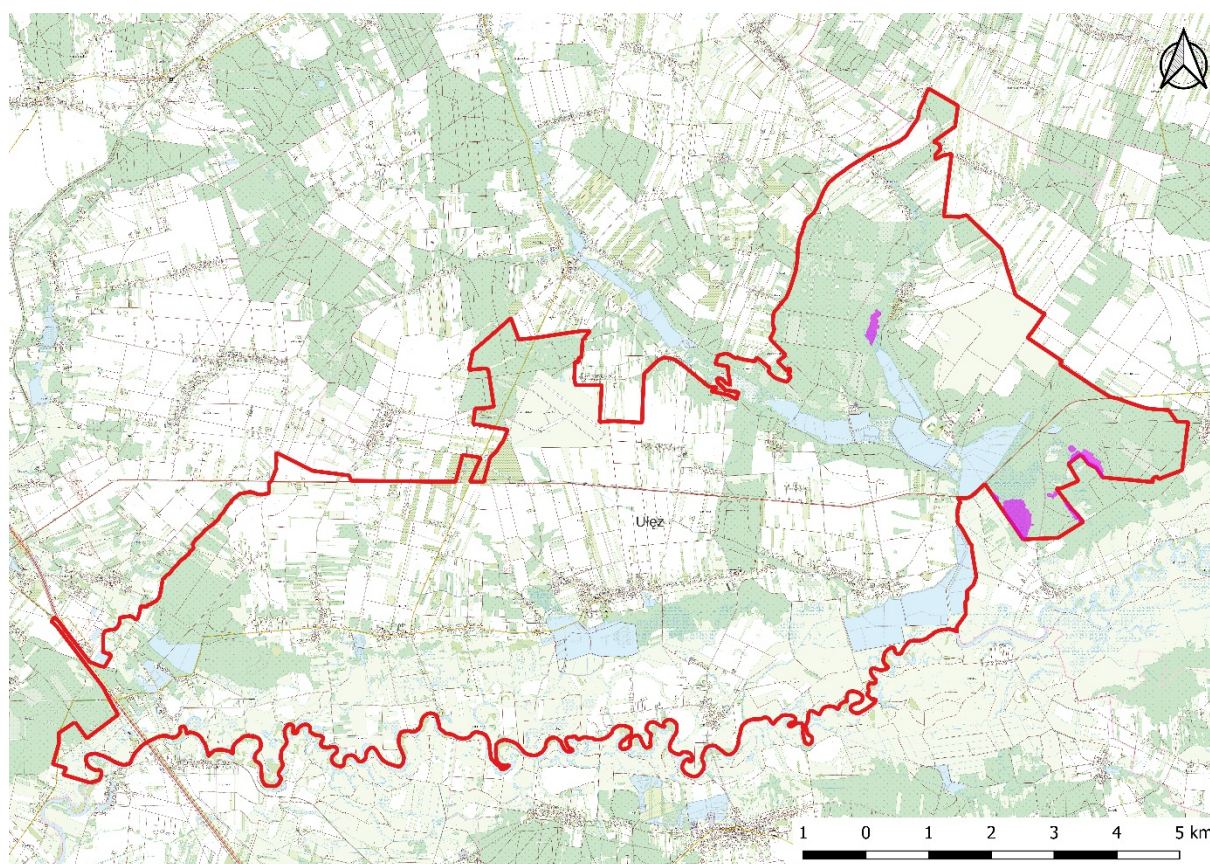


Obszar Chronionego Krajobrazu "Pradolina Wieprza" w gminie Ułęż (źródło: dane GDOŚ)

Użytki ekologiczne - na terenie gminy istnieje 6 użytków ekologicznych zlokalizowanych w Leśnictwie Sobieszyn:

- śródleśne torfowisko o powierzchni 6,55 ha w oddziałach 18g i 23a;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 17,97 ha w oddziałach 47g i 53b;
- śródleśna łąka o powierzchni 1,98 ha w oddziałach 58j;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 0,67 ha w oddziale 47d;
- śródleśne torfowisko o powierzchni 8,30 ha w oddziałach 51c, 51d, 57b;
- śródleśna łąka o powierzchni 1,01 ha w oddziale 58c.

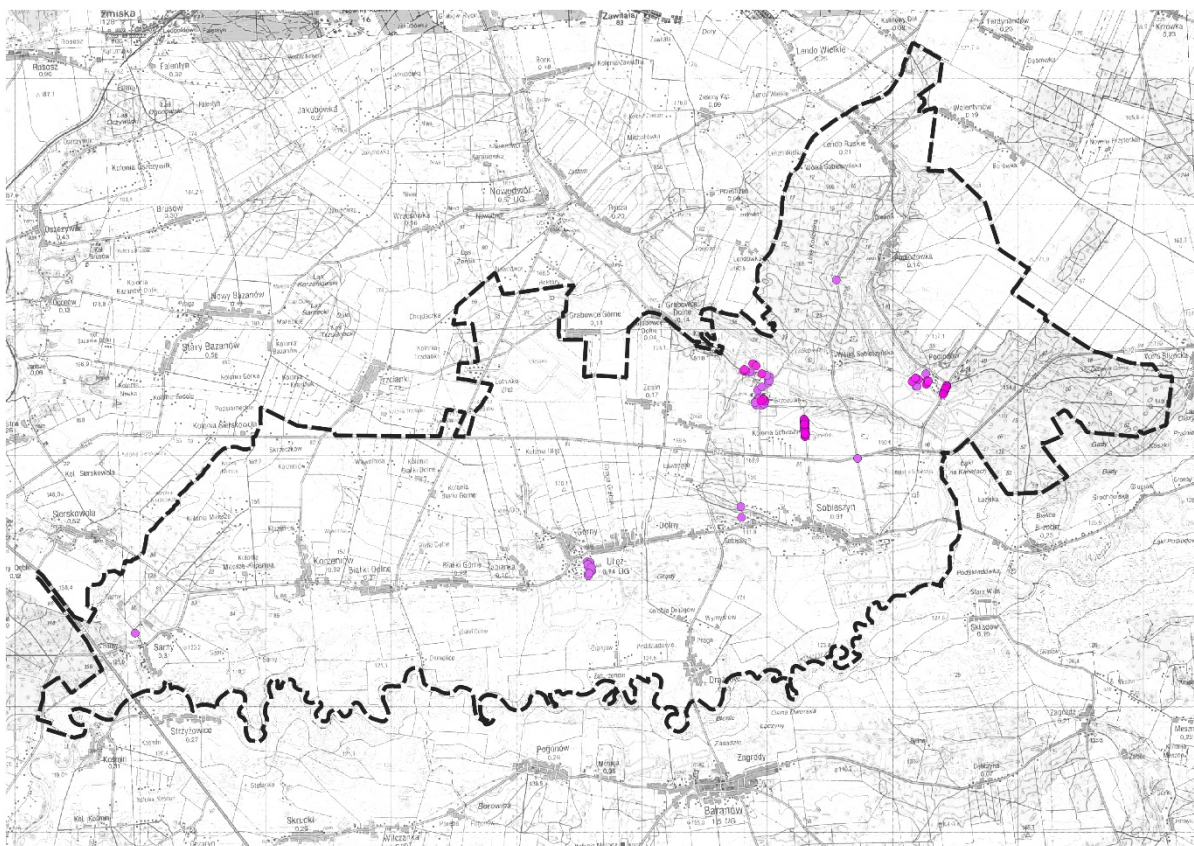
Ustawowo użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.



Lokalizacja użytków ekologicznych w obszarze gminy (źródło: dane przestrzenne GDOŚ)

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyiska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, uszkodzania, umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków: zanieczyszczenia terenu i rozpalania ognia w pobliżu drzew, budowy urządzeń technicznych i telekomunikacyjnych w pobliżu drzew. Ochroną pomnikową w gminie objęto kilkadziesiąt okazałych drzew (pojedynczych 41 szt, oraz 6 szt pomników jako grupa drzew) na mocy Zarządzenia Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 22 października 1987 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody. Lokalizacje przedstawia poniższa mapa. W tabeli przedstawiono wykaz pomników.

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA



Tab. Lista pomników przyrody w gminie Ułęż.

Lp	Gatunek drzewa	lokalizacja	wysokość drzewa	pierśnica	obwód
1	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Sobieszyn	25	118	371
2	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Wólka Sobieszyska przy drodze Sobieszyn-Niedźwiedź	22	197	619
3	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Sobieszyn	25	101	317
4	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	24	93	292
5	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	23	121	380
6	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	21	78	245

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

7	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	25	86	270
8	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	21	114	358
9	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	16	150	471
10	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	25	97	305
11	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - <i>Pinus sylvestris</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	12	89	280
12	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	23	164	515
13	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	19	133	418
14	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	24	68	214
15	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	19	96	302
16	Żywotnik zachodni - <i>Thuja occidentalis</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	21	41	129
17	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa			
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>		16	81	254
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>		8	95	298

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>		19	90	283
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				
18	Żywotnik zachodni - <i>Thuja occidentalis</i>	W zabytkowym zespole parkowym zajmowanym przez Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszyn Brzozowa	23	79	248
19	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - <i>Acer platanoides</i>	W parku w Ułężu	25	86	270
20	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W parku w Ułężu	26	127	399
21	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	W parku w Ułężu	24	93	292
22	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W parku w Ułężu	28	115	361
23	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W parku w Ułężu	21	99	311
24	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>	W parku w Ułężu	29	112	352
25	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)	W parku w Ułężu	24	158	496
26	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i>	W parku w Ułężu	25	102	320

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

27	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	W parku w Ułężu	25	115	361
28	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides	W parku w Ułężu	22	98	308
29	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides	W parku w Ułężu	28	99	311
30	Klon pospolity (Klon zwyczajny) - Acer platanoides	W poz.ostałościach dawnego parku w Sarnach	21	116	364
31	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Nad stawem w Podlodowie	24	146	459
32	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Nad stawem w Podlodowie	26	119	374
33	Dąb szypułkowy - Quercus robur	Park w Podlodowie	24	79	248
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		25	87	273
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		26	106	333
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		25	111	349
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		29	98	308
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		20	91	286
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		23	107	336
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		25	139	437
	Dąb szypułkowy - Quercus robur		25	103	324
34	Robinia akacyjowa (Robinia biała, Grochodrzew) - Robinia pseudoacacia	Park w Podlodowie	20	87	273
35	Robinia akacyjowa (Robinia biała, Grochodrzew) - Robinia pseudoacacia	Park w Podlodowie	18	101	317
36	Robinia akacyjowa (Robinia biała, Grochodrzew) - Robinia pseudoacacia	Park w Podlodowie	16	55	173
37	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	Między stawami a dawną	23	99	311

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	jednostką wojskową w Podlodowie	23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		23	99	311
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>				
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		11	60	188
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		20	89	280
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		21	45	141
38	Żywotnik zachodni - <i>Thuja occidentalis</i>		W Sobieszynie przy kościele	9	31
39	Wiąz górski - <i>Ulmus glabra</i> (<i>Ulmus montana</i> , <i>Ulmus scabra</i>)	Na skrzyżowaniu dróg w lesie na północ od kościoła w Sobieszynie	24	124	390
40	Topola osika (Osika) - <i>Populus tremula</i>	Przy skrzyżowaniu drogi 822 i drogi Sobieszyn-Lendo Ruskie w Kolonii Sobieszyn			
41	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	Przy wysypisku w Kolonii Sobieszyn	24	105	330
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		25	200	628
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		24	134	421
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		18	73	229
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		28	83	261
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		20	149	468
	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>		20	75	236

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

Lipa drobnolistna - Tilia cordata		22	82	258
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		21	117	368
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		23	118	371
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		27	109	342
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		24	132	415
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		25	125	393
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		21	58	182
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		21	58	182
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	66	207
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	80	251
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	78	245
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	76	239
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		14	46	145
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	78	245
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	61	192
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	88	276
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	84	264
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	59	185
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	84	264
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	66	207
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	71	223
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	87	273
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	73	229
Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	86	270

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		12	51	160
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	71	223
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	92	289
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	61	192
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	88	276
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	80	251
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	83	261
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		25	98	308
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		26	97	305
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		25	113	355
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	70	220
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		23	96	302
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		23	81	254
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		24	120	377
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		8	69	217
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	85	267
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	58	182
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	59	185
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	55	173
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	101	317
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	106	333
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	124	390

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	104	327
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	54	170
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		14	56	176
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	96	302
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		12	25	79
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	81	254
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	59	185
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		19	78	245
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		16	73	229
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	59	185
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	82	258
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		21	81	254
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		25	101	317
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		24	98	308
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		23	77	242
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		24	118	371
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		20	85	267
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	66	207
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		23	72	226
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		18	75	236
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		15	103	324
	Lipa drobnolistna - Tilia cordata		28	89	280
42	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	W Sobieszynie Brzozowej	21	91	286
43	Topola czarna - Populus nigra	W Sobieszynie Brzozowej	26	137	430

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

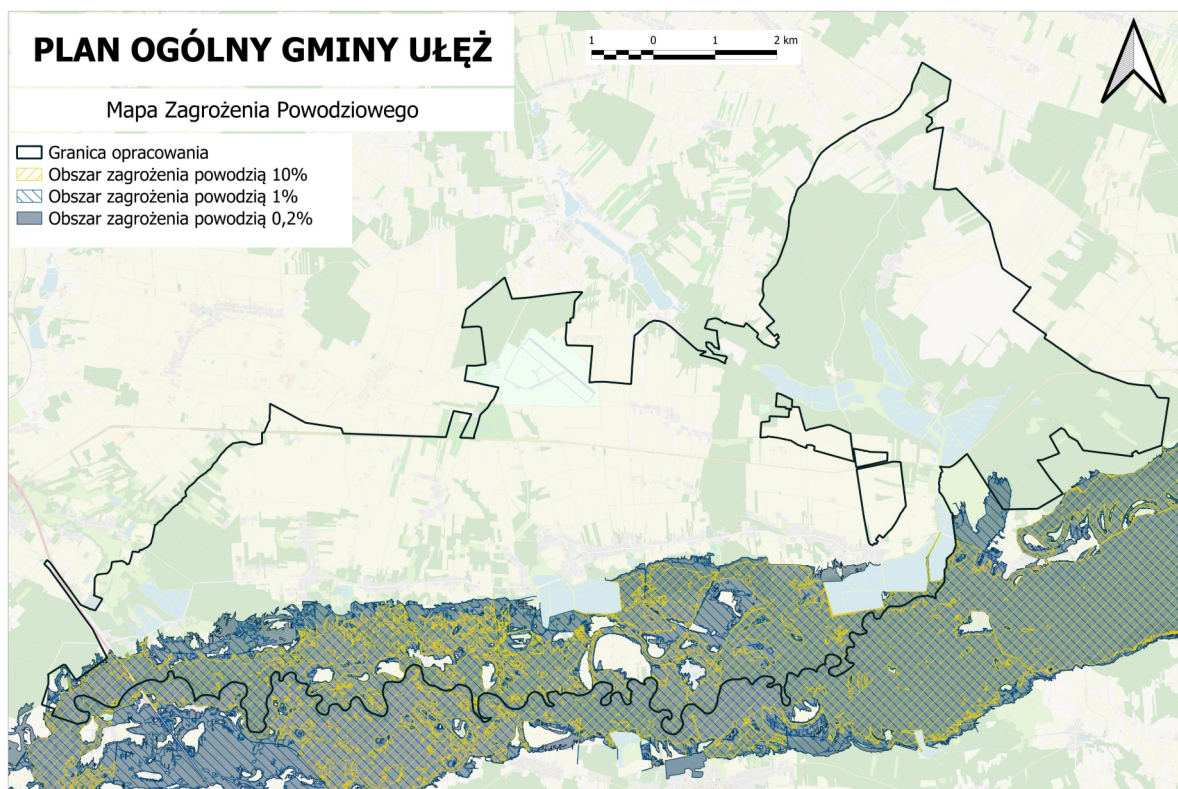
44	Żywotnik zachodni - <i>Thuja occidentalis</i>	W Sobieszynie Brzozowej	12	32	101
45	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	W Sobieszynie Brzozowej	24	93	292
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>		25	77	242
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>		20	86	270
46	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>	Rośnię na terenie zespołu dworsko-parkowego zajmowanego przez zespół Szkół Rolniczych	20	55	173
	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>		16	80	251
47	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	Park w Podłodowie	18	139	437

Ochrona cennych obiektów przyrodniczych odbywa się zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody. Uwarunkowania przyrodnicze są istotnym czynnikiem wpływającym na ograniczenie zasięgu stref planistycznych dopuszczających zabudowę, wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy, wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji. Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte, inne przeznaczenie terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia szczegółowe w tym zakresie mogą być wykonane jedynie w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach. Ponadto w związku z procedurą uzgodnienia projektu POG z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie w granicach obszarów prawnie chronionych krajobrazowo zrezygnowano w zasięgu stref otwartych SO z określenia profilu funkcjonalnego dodatkowego w zakresie terenu elektrowni wiatrowej, terenu elektrowni słonecznej oraz biogazowni. Co do terenów elektrowni wiatrowej zostały one wykluczone w obszarze całej Gminy, związane to jest także nie tylko ochroną krajobrazową ale ograniczeniami ruchu lotniczego (w związku z sąsiedztwem wojskowego lotniska w Dęblinie).

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

1. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
2. obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

W granicach Gminy Ułęż występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują, określone na podstawie map zagrożenia powodzią (MZP). Ponadto na obszarze Gminy występują również obszary, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.



Obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują w dolinie nieuregulowanego Wieprza (brak wałów przeciwpowodziowych). Tereny dolinne odznaczają się szczególnie dużą obfitością zjawisk wodnych – obok silnie meandrującego Wieprza występują tu starorzecza, oczka wodne, torfianki oraz stawy. Meandry świadczą o bardzo małym spadku rzeki. Granice terenów zagrożonych powodzią na podstawie map zagrożenia powodziowego wyznaczone zostały w części graficznej uzasadnienia. Plan ogólny nie wprowadza nowych obszarów (stref) budowlanych poza tymi, które już zostały wyznaczone w planach miejscowych (z uwzględnieniem przebiegu uzgadniania projektu POG z Wodami Polskimi odpowiadającymi za ochronę przeciwpowodziową) oraz obejmujących istniejącą zabudowę. Szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (w tym ograniczenie zabudowy) mogą być wykonane w sporządzanych planach miejscowych lub ich zmianach w powiązaniu z przepisami Prawa wodnego. W przyszłych opracowaniach planów miejscowych należy zachować tendencję do nie zabudowywania dolin rzecznych jako głównej determinanty zagospodarowania przestrzennego Gminy

c) obszary gruntów zmeliorowanych,

W granicach Gminy Ułęż występują obszary gruntów zmeliorowanych, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Na obszarze Gminy Ułęż na podstawie szczegółowej mapy geologicznej Polski w skali 1:50 000, opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy oraz na podstawie kart rejestracyjnych osuwisk opracowanych przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy - Program Geozagrożenia (październik 2016) nie zidentyfikowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów na których występują te ruchy.

e) strefy ochronne ujęć wody,

Na obszarze Gminy Ułęż znajdują się cztery ujęcia komunalne wód, eksploatujące wszystkie trzy poziomy wodonośne wraz z ze strefami bezpośredniej ochrony:

1. Ujęcie w Sobieszynie wyposażone jest w dwie studnie głębinowe (w tym jedna rezerwowa) i stacji wodociągowej. Urządzenia te wybudowane zostały w roku 1973. Studnie posiadają głębokość 76 m. Zatwierdzona wydajność eksploatacyjna tego ujęcia wynosi $Q = 45 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 18 \text{ m}$. Ujęcie wodociągu zlokalizowane jest w otoczeniu pól uprawnych w odległości 500 m od najbliższych zabudowań wsi Sobieszyn. Bezpośrednia strefa ochronna dla tego ujęcia jest zachowana i ogrodzona oraz znajduje się w strefie infrastrukturalnej o symbolu 8SI.
2. Ujęcie w Ułężu wyposażone w dwie studnie głębinowe o głębokościach 80 m i 77 m. Jedna z tych studni stanowi rezerwę. Zatwierdzone w kat. "B" zasoby wód tego ujęcia wynoszą $Q = 60 \text{ m}^3/\text{h}$, przy depresji $s = 2,0 \text{ m}$. Stacja współpracuje ze zbiornikiem wyrównawczym wieżowym o pojemności $V = 300 \text{ m}^3$, wybudowanym w roku 1990. Ujęcie zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości Ułęż w pobliżu istniejącej zabudowy. Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i wygradzona oraz znajduje się w strefie infrastrukturalnej o symbolu 7SI.
3. Ujęcie w Białkach Dolnych składa się z dwóch studni wierconych o głębokościach 137m i 140 m zlokalizowanych we wsi Kol. Białki Górne obręb Białki Dolne. Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone w kat. "B" wynoszą $Q = 23 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 21 \text{ m}$. Ujęcie wody usytuowane jest w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej we wsi Kol. Białki Górne w odległości 50 m od najbliższego siedliska. Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i wygradzona oraz znajduje się w strefie infrastrukturalnej o symbolu 4SI.
4. Ujęcie w Zosinie posiadające dwie studnie wiercone o głębokościach 100 m i 102 m (w tym jedna rezerwowa). Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone w kat. "B" wynoszą $Q = 27 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 3,5 \text{ m}$. Ujęcie ze stacją wodociągową zlokalizowane jest w centralnej części miejscowości, w pobliżu istniejącej zabudowy. Bezpośrednia strefa ochronna o wymaganym zasięgu jest zachowana i wygradzona oraz znajduje się w strefie infrastrukturalnej o symbolu 9SI.

Ponadto wieś Lendo Ruskie jest zasilana z ujęcia wody w Walentynowie (gmina Jeziorzany).

Dodatkowo Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszynie, dysponuje odrębnym ujęciem wody gdzie zwierciadło wody nawiercono na głębokości 42 m; wydajność maksymalna wynosi $11,5 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji 2,9 m).

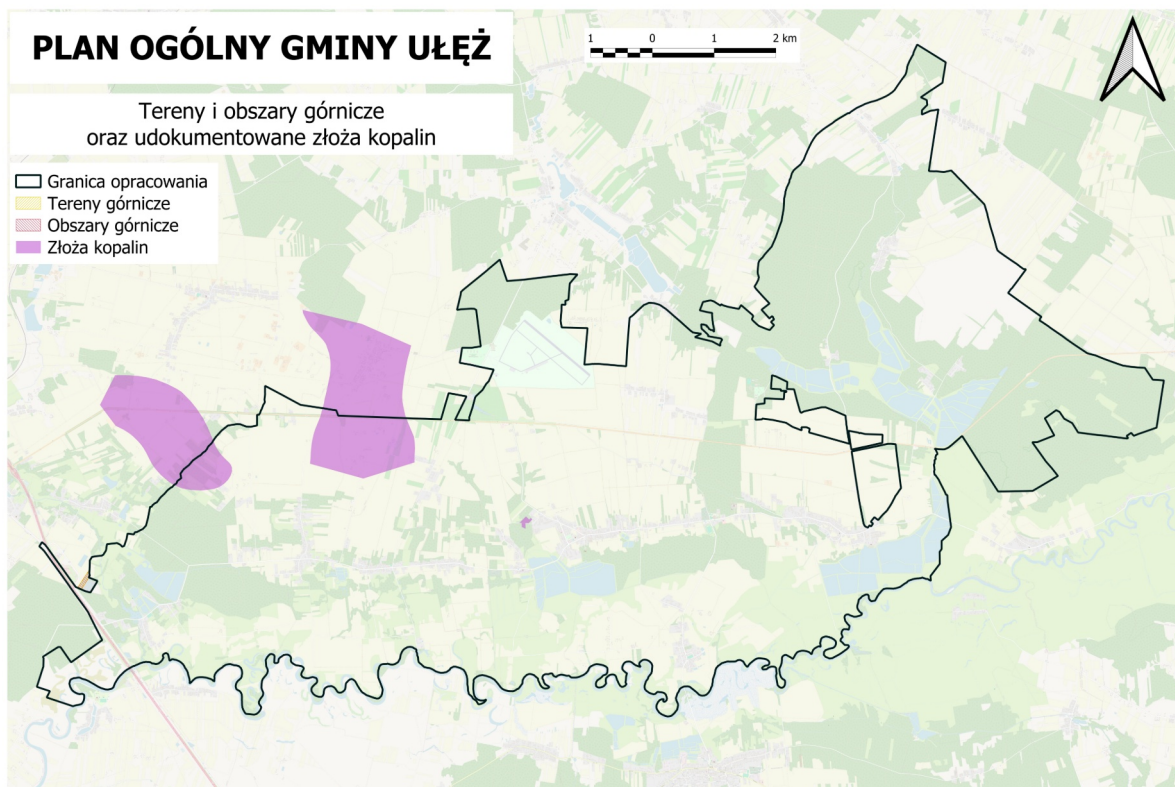
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W obszarze Gminy nie ma obszarów ochronnych śródlądowych zbiorników wód powierzchniowych. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Gmina położona jest w zasięgu GZWP 215 Subniecka Warszawska (nieudokumentowany), dla których nie zostały wyznaczone obszary ochronne.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Na terenie Gminy Ułęż są ustanowione obszary i tereny górnicze kopaliny piaski i żwiry: Żabianka II Pole A (zabezpieczone w POG strefą górnictwa 3SG) i Żabianka II Pole B (zabezpieczone w POG strefą górnictwa 2SG).

Poza teren Gminy przy granicy z Gminą Ryki położony jest obszar górniczy Sierskowola V-2 kopalina piaski i żwiry.



h) udokumentowane złoże kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na terenie Gminy znajdują się fragmenty wstępnie rozpoznanego w latach 50-tych XX w. złoże Sierskowola WB446 kopalina węgle brunatne (nie eksploatowane). Złoże te zabezpieczone są w POG pod ewentualną przyszłą eksploatację strefami otwartymi SO z uwzględnieniem istniejącej lub dopuszczanej w mpzp zabudowy.

Złoże Żabianka I kopalina piaski i żwiry z zakończoną eksploatacją złoże z końcem 2004 r. z kolei objęte jest strefami zieleni i rekreacji symbol SN (na podstawie mpzp), jako kierunek docelowego zagospodarowania terenu w związku z zakończeniem eksploatacji złoże.

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

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Na terenie Ułęż nie ustanowiono obszarów uzdrowisk ani obszarów ochrony uzdrowiskowej.

j) 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, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

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 .

Zgodnie z Obwieszczeniem nr 1/2025 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 31 stycznia 2025 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego i wykazem WEZ z powiatu ryckiego dla gminy Ułęż (aktualizacja 31.08.2023 r.) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 61/21 Wójta Gminy Ułęż z dnia 28 czerwca 2021 r w sprawie przyjęcia Ewidencji Zabytków Gminy Ułęż) na terenie gminy Ułęż ochroną konserwatorską objęte są następujące obiekty:

Lp.	Nazwa obiektu	Adres obiektu	Nr rejestru
1	Park dworski Wpis: Park dworski Osmolice, gm. Ułęż	Białki Dolne (obręb)	A/903
2	Dwór	Podlodów	A/898
3	Park	Podlodów	A/898
4	Zespół folwarczny (Część zespołu na terenie w rej. zab. A/898)	Podlodów	
5	Stolarnia w zespole folwarcznym (na terenie w rej. zab. A/898)	Podlodów	
6	Obora w zespole folwarcznym (na terenie w rej. zab. A/898)	Podlodów	
7	Oficyna II w zespole folwarcznym (na terenie w rej. zab. A/898)	Podlodów	
8	Stróżówka w zespole folwarcznym (<i>nie istnieje</i>)	Podlodów	
9	Zespół dworsko-parkowym	Sarny	A/900
10	Dwór w zespole jw.	Sarny	A/900
11	Park dworski	Sarny	A/900
12	Zespół kościelny	Sobieszyn	A/780
13	Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego	Sobieszyn	A/780
14	Plebania w zespole kościelnym	Sobieszyn	A/780
15	Kostnica	Sobieszyn	A/780
16	Park kościelny (drzewostan w gran. działki parafialnej)	Sobieszyn	A/780
17	Zespół pałacowo-parkowy	Sobieszyn	A/797
18	Pałac	Sobieszyn	A/797

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

19	Park (park ze śladami układu geometrycznego i stawem)	Sobieszyn	A/797
20	Oficyna pałacowa (wschodnia)	Sobieszyn	A/797
21	Oficyna pałacowa (zachodnia)	Sobieszyn	A/797
22	Dawna powozownia (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
23	Spichlerz (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
24	Stajnia pałacowa (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
25	Kuźnia (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
26	Stodoła (murowana) (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
27	Stodoła (drewniana) (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
28	Chlewik – obórka (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
29	Mleczarnia (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
30	Obora (zespół budynków folwarcznych)	Sobieszyn	A/797
31	Brama wjazdowa (brama wjazdowa z fragmentami dawnego ogrodzenia)	Sobieszyn	A/797
32	Zespół przestrzenny Szkół Rolniczych	Sobieszyn	A/807
33	Park (założenie parkowe z aleją dojazdową)	Sobieszyn	A/807
34	Szkoła w zespole SR (budynek szkolny)	Sobieszyn	A/807
35	Lamus w zespole SR (budynek gospodarczy drewniany z ok. 1920 r.)	Sobieszyn	A/807
36	Dwór ob. dom mieszkalny w zespole SR (budynek mieszkalny drewniany, dawny „dworek myśliwski”)	Sobieszyn	A/807
37	Budynek mieszkalny tzw. „Dyrektorówka” w zespole SR	Sobieszyn	A/807
38	Internat w zespole SR (budynek internatu)	Sobieszyn	A/807
39	Zespół pałacowo-parkowy, pozostałości muru oporowego i bramy	Ułęż	A/794
40	Pałac w zespole jw.	Ułęż	A/794
41	Park (krajobrazowy)	Ułęż	A/794
42	Figura Matki Boskiej,	Ułęż	A/794
43	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	Żabianka	A/901
44	Dzwonnica przy kościele parafialnym	Żabianka	A/901
45	Cmentarz przykościelny	Żabianka	A/901
46	Dawny cmentarz parafialny (nieczynny)	Drążgów	
47	Kapliczka przydrożna, pocz. XIX w	Sarny	
48	Cmentarz parafialny	Sobieszyn	
49	Kaplica grobowa Janickich	Ułęż	
50	Cmentarz parafialny	Żabianka	

Zabytki na terenie gminy Ułęż nie wpisane do rejestru zabytków, dla których złożone zostały karty ewidencyjne obiektów.

Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
1	Białki	Ułęż	rycki	Spichlerz
2	Drążgów	Ułęż	rycki	Układ dawnego miasta Drążgów
3	Podlodów	Ułęż	rycki	Stolarnia w zespole dworsko parkowym
4	Sarny	Ułęż	rycki	Czworaki I w ZDP
5	Sarny	Ułęż	rycki	Czworaki II w ZDP
6	Sarny	Ułęż	rycki	Rządcówka
7	Sarny	Ułęż	rycki	Spichlerz
8	Sarny	Ułęż	rycki	Remiza strażacka
9	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Kostnica w ZKK
10	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Ogrodzenie w ZKK
11	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Czworaki I w ZPP
12	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Czworaki II w ZPP
13	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Czworaki III w ZPP
14	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Powozownia w ZPP ob. garaże
15	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Spichlerz w ZPP
16	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Stajnia w ZPP
17	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Obora I w ZPP
18	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Obora II w ZPP
19	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Stodoła I w ZPP
20	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Stodoła II w ZPP
21	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Mleczarnia w ZPP ob. Magazyn
22	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Bramy gospodarcze w ZPP
23	Sobieszyn	Ułęż	rycki	Młyn
24	Ułęż	Ułęż	rycki	Spichlerz w ZDP
25	Ułęż	Ułęż	rycki	Stodoła w ZDP
26	Żabianka	Ułęż	rycki	Młyn
27	Żabianka	Ułęż	rycki	Dom młynarza

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

Na terenie gminy Ułęż nie występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego

Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

np.	Miejscowości*	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejscowości
1	Białki Dolne	70 - 76	2	1
2	Białki Dolne	70 - 76	3	2
3	Białki Dolne	70 - 76	4	3
4	Białki Dolne	70 - 76	5	4
5	Białki Dolne	70 - 76	6	5
6	Białki Dolne	70 - 76	7	6
7	Białki Dolne	70 - 76	8	7
8	Białki Dolne	70 - 76	9	8
9	Białki Dolne	70 - 76	10	9
10	Białki Dolne	70 - 76	11	10
11	Białki Dolne	70 - 76	12	11
12	Białki Dolne	70 - 76	13	12
13	Białki Dolne	70 - 76	14	13
14	Białki Dolne	70 - 76	15	14
15	Białki Dolne	70 - 76	16	15
16	Białki Górne	70 - 77	12	1
17	Białki Górne	70 - 77	13	2
18	Białki Górne	70 - 77	14	3
19	Białki Górne	70 - 77	15	4
20	Białki Górne	70 - 77	16	5
21	Białki Górne	70 - 77	17	6
22	Białki Górne	70 - 77	18	7
23	Białki Górne	70 - 77	19	8
24	Białki Górne	70 - 77	20	9
25	Białki Górne	70 - 77	21	10
26	Białki Górne	70 - 77	23	12
27	Białki Górne	70 - 77	24	13
28	Białki Górne	70 - 77	25	14
29	Białki Górne	70 - 77	26	15
30	Białki Górne	70 - 77	27	16
31	Białki Górne	70 - 77	28	17
32	Białki Górne	70 - 77	29	19
33	Białki Górne	70 - 77	30	20
34	Białki Górne	70 - 77	31	21
35	Białki Kolonia	70 - 77	22	11
36	Drążgów	70 - 77	1	1
37	Drążgów	70 - 77	56	33
38	Drążgów	70 - 77	57	34
39	Drążgów	70 - 77	58	35
40	Drążgów	70 - 77	59	36

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENI I OPINIOWANIA

41	Drażgów	70 - 77	60	37
42	Drażgów	70 - 77	61	38
43	Drażgów	70 - 77	62	39
44	Drażgów	70 - 77	63	40
45	Drażgów	70 - 77	64	41
46	Drażgów	70 - 77	65	42
47	Drażgów	70 - 77	66	43
48	Drażgów	70 - 77	67	44
49	Drażgów	70 - 77	68	45
50	Drażgów	70 - 77	69	46
51	Drażgów	70 - 77	70	47
52	Drażgów	70 - 77	71	48
53	Drażgów	70 - 77	72	49
54	Drażgów	70 - 77	74	51
55	Drażgów	70 - 77	75	52
56	Drażgów	70 - 77	76	53
57	Drażgów	70 - 77	77	54
58	Drażgów	70 - 77	79	56
59	Drażgów	70 - 77	82	59
60	Drażgów	70 - 77	83	60
61	Drażgów	70 - 77	84	61
62	Drażgów Kolonia	70 - 77	2	2
63	Drażgów Kolonia	70 - 77	3	3
64	Drażgów Kolonia	70 - 77	32	8
65	Drażgów Kolonia	70 - 77	33	9
66	Drażgów Kolonia	70 - 77	34	10
67	Drażgów Kolonia	70 - 77	35	11
68	Drażgów Kolonia	70 - 77	36	12
69	Drażgów Kolonia	70 - 77	37	14
70	Drażgów Kolonia	70 - 77	38	15
71	Drażgów Kolonia	70 - 77	39	16
72	Drażgów Kolonia	70 - 77	40	17
73	Drażgów Kolonia	70 - 77	41	18
74	Drażgów Kolonia	70 - 77	42	19
75	Drażgów Kolonia	70 - 77	43	20
76	Drażgów Kolonia	70 - 77	44	21
77	Drażgów Kolonia	70 - 77	45	22
78	Drażgów Kolonia	70 - 77	46	23
79	Drażgów Kolonia	70 - 77	47	24
80	Drażgów Kolonia	70 - 77	48	25
81	Drażgów Kolonia	70 - 77	49	26
82	Drażgów Kolonia	70 - 77	50	27
83	Drażgów Kolonia	70 - 77	51	28
84	Drażgów Kolonia	70 - 77	52	29
85	Drażgów Kolonia	70 - 77	53	30
86	Drażgów Kolonia	70 - 77	54	31

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

87	Drażgów Kolonia	70 - 77	55	32
88	Drażgów Kolonia	70 - 77	73	50
89	Drażgów Kolonia	70 - 77	78	55
90	Drażgów Kolonia	70 - 77	80	57
91	Drażgów Kolonia	70 - 77	81	58
92	Korzeniów	70 - 76	1	1
93	Korzeniów	70 - 76	28	2
94	Korzeniów	70 - 76	29	3
95	Korzeniów	70 - 76	30	4
96	Korzeniów	70 - 76	31	5
97	Korzeniów	70 - 76	32	6
98	Korzeniów	70 - 76	33	7
99	Korzeniów	70 - 76	34	8
100	Korzeniów	70 - 76	35	9
101	Korzeniów	70 - 76	36	10
102	Korzeniów	70 - 76	37	11
103	Korzeniów	70 - 76	38	12
104	Korzeniów	70 - 76	39	13
105	Korzeniów	70 - 76	40	14
106	Korzeniów	70 - 76	41	15
107	Lendo Ruskie	69 - 78	42	1
108	Lendo Ruskie	69 - 78	43	2
109	Lendo Ruskie	69 - 78	44	3
110	Lendo Ruskie	69 - 78	45	4
111	Lendo Ruskie	69 - 78	46	5
112	Lendo Ruskie	69 - 78	47	6
113	Podlodów	70 - 78	68	1
114	Podlodówka	69 - 78	32	2
115	Podlodówka	69 - 78	33	3
116	Podlodówka	69 - 78	34	4
117	Podlodówka	69 - 78	35	5
118	Podlodówka	69 - 78	36	6
119	Podlodówka	69 - 78	37	7
120	Podlodówka	69 - 78	38	8
121	Podlodówka	69 - 78	39	9
122	Sarny	70 - 76	47	1
123	Sarny	70 - 76	48	2
124	Sarny	70 - 76	49	3
125	Sarny	70 - 76	50	4
126	Sarny	70 - 76	51	5
127	Sarny	70 - 76	52	6
128	Sarny	70 - 76	53	7
129	Sarny	70 - 76	54	8
130	Sarny	70 - 76	55	9
131	Sarny	70 - 76	56	10
132	Sarny	70 - 76	57	11

UZASADNIENIE DO POG UŁĘŻ ETAP UZGODNIENÍ I OPINIOWANIA

133	Sarny	70 - 76	58	12
134	Sarny	70 - 76	59	13
135	Sarny	70 - 76	60	14
136	Sarny	70 - 76	61	15
137	Sarny	70 - 76	62	16
138	Sarny	70 - 76	63	17
139	Sobieszyn	70 - 78	78	16
140	Sobieszyn	70 - 77	9	2
141	Sobieszyn	70 - 77	85	4
142	Sobieszyn	70 - 77	86	5
143	Sobieszyn	70 - 77	87	6
144	Sobieszyn	70 - 77	88	7
145	Sobieszyn	70 - 77	89	8
146	Sobieszyn	70 - 77	90	9
147	Sobieszyn	70 - 77	92	11
148	Sobieszyn Góra Żebracza	70 - 78	1	3
149	Sobieszyn Kolonia	70 - 78	74	12
150	Sobieszyn Kolonia	70 - 78	75	13
151	Sobieszyn Kolonia	70 - 78	76	14
152	Sobieszyn Kolonia	70 - 77	91	10
153	Sobieszyn PGR	70 - 78	77	15
154	Ułęż	70 - 77	93	2
155	Ułęż	70 - 77	94	3
156	Ułęż	70 - 77	95	4
157	Ułęż	70 - 77	96	5
158	Ułęż	70 - 77	97	6
159	Ułęż	70 - 77	98	7
160	Ułęż	70 - 77	99	8
161	Ułęż	70 - 77	100	9
162	Ułęż	70 - 77	101	10
163	Ułęż	70 - 77	102	11
164	Ułęż	70 - 77	103	12
165	Zosin	69 - 77	22	1
166	Zosin Kolonia	70 - 77	105	1
167	Zosin Kolonia	70 - 77	106	2
168	Żabianka	70 - 77	11	1
169	Żabianka	70 - 77	104	2
170	Wąwolnica	70-76	67	1
171	Wąwolnica	70-76	68	2
172	Ułęż	70-77	107	5

Na terenie gminy Ułęż nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Sposób uwzględnienia uwarunkowań związanych z zabytkami polega na doborze stref planistycznych i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu, wprowadzenie np. strefy zieleni i rekreacji lub strefy otwartej w celu ochrony widoku, inne przeznaczenia terenu wynika w pierwszej kolejności z obecnego

zagospodarowania i funkcji oraz zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podczas podziału gminy na strefy planistyczne ochronę zabytków uwzględniono poprzez przyporządkowanie terenom, na których znajdują się zabytki, odpowiednich wskaźników i parametrów urbanistycznych uniemożliwiających zmianę ich formy architektonicznej oraz istotną zmianę zagospodarowania działek, na których są posadowione; wskaźniki i parametry urbanistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym zostały określone w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy. Ustalenie tych wskaźników nie tylko dla terenów, na których posadowione są zabytki, ale również terenów sąsiednich, uniemożliwi powstanie dominant przestrzennych przesłaniających obiekty zabytkowe lub powstanie wokół nich krajobrazów dysharmonijnych.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

Na terenie Gminy nie znajdują się pomniki zagłady określone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 t.j.) - tym samym ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z w/w ustawy nie mają zastosowania na terenie Gminy Ułęż.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

W strukturze przestrzennej Gminy Ułęż, w miejscowości Sobieszyn występują ustanowione w 2023 r. tereny zamknięte (wojskowe), będące w zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej. Powierzchnia wyznaczonych terenów zamkniętych wynosi ok. 149 ha. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny zamknięte wyłącza się z granic opracowania POG. Dla terenów zamkniętych MON, na moment opracowania POG nie zostały wyznaczone strefy ochronne.

Na terenie Gminy poza terenami zamkniętymi MON, nie wskazuje się: terenów zamkniętych – terenów kolejowych.

m) obszary ograniczonego użytkowania,

W obszarze miasta nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W dotychczas obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ułęż wyznaczone zostały tereny wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji. Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono tereny dawnych SKR-ów i obiektów produkcji i obsługi rolnictwa, które mogłyby zostać wykorzystane na cele usługowe i na cele drobnej wytwórczości, lub jako tereny produkcyjno – usługowe.

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono: tereny objęte ochroną konserwatorską, tereny mieszkaniowe, mieszkalno-usługowe - humanizacja zabudowy i terenów poprzez ich pełne uzbrojenie, podniesienie standardu ładu przestrzennego, poziomu estetyki, tereny zabudowy jednorodzinnej poprzez uzbrojenie i budowę ulic.

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny dzikich składowisk odpadów oraz tereny poeksploatacyjne. Rekultywacja wyrobisk, po wydobyciu złóż surowców mineralnych – następuje na podstawie przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z warunkami decyzji

administracyjnej w sprawie rekultywacji i zagospodarowania ww. gruntów. Preferowane kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych:

1) położonych w Systemie Przyrodniczym Gminy – leśne, rolne, wodne (stawy, zbiorniki retencyjne), rekreacyjno-sportowe (jako strefy zieleni i rekreacji SN)

2) na pozostałych obszarach: rolne, leśne (jako strefy otwarte SO)

Ponadto dopuszcza się zagospodarowanie ww. terenów na funkcje produkcyjne, z zachowaniem przepisów odrębnych (jako strefy gospodarcze SP).

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W myśl ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym. Zgodnie z opracowanym Gminnym Programem Rewitalizacji dla Gminy Ułęż na lata 2023-2030, wyznaczone zostały obszary zdegradowane, obejmujące sołectwa Ułęż, Sobieszyn i Żabianka, z których wydzielono obszary do rewitalizacji.

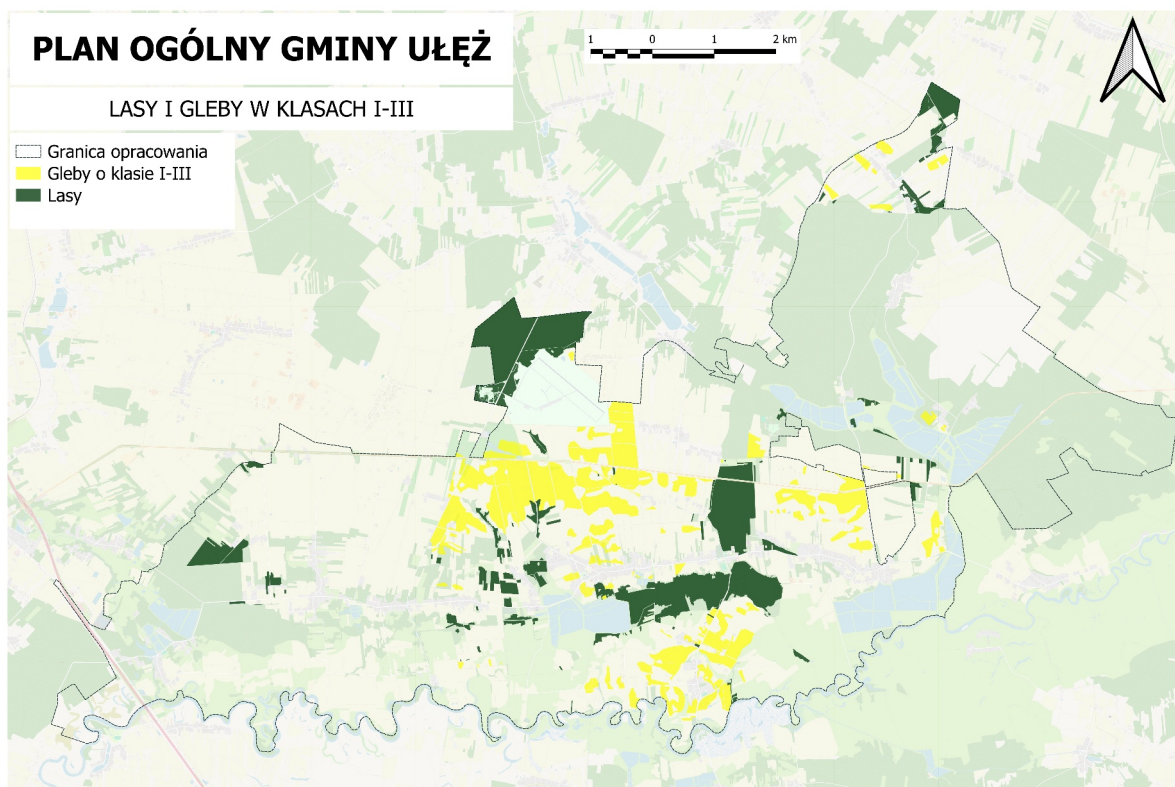
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Nie wyznacza się obszarów cichych w obszarze Gminy Ułęż.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Na obszarze Gminy Ułęż występują użytki rolne I - III klasy. Grunty rolne chronione klas I – III uwzględnione zostały w procesie optymalizacji obszaru uzupełnienia zabudowy stosownie do przepisu § 1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie wyznaczania OUZ.

Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie Gminy Ułęż gleby należąc do I klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klasy II zajmują jedynie 12ha, co stanowi 0,2% powierzchni użytków rolnych. Powierzchnia gleb klas III wynosi 1075 ha, co stanowi 20,1% powierzchni użytków rolnych, zaś gleb klas IV – 2302 ha, czyli 43% użytków rolnych.



Na obszarze Gminy występują grunty leśne zarówno w zarządzie Lasów Państwowych jak i prywatne. Nie przewiduje się zmian sposobu użytkowania tych gruntów na cele nieleśne. Grunty leśne uwzględnione zostały przy wyznaczaniu zasięgu stref otwartych. Główne kompleksy leśne znajdują się w granicach stref otwartych.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Na obszarze Gminy Ułęż nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Obszar Gminy Ułęż znajduje się poza zasięgiem pasa nadbrzeżnego.

V. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU;

1. Obiekty infrastruktury społecznej:

Edukacja

Na terenie gminy funkcjonują 3 placówki wychowania przedszkolnego, mające siedzibę przy Gminnym Ośrodku Kultury w Ułężu, jako jednostka samodzielna, oddział przedszkolny w Zespole Szkół w Sobieszynie im. Jana III Sobieskiego oraz placówka przedszkolna przy szkole w Białkach Dolnych.

Na terenie Gminy funkcjonują obecnie 2 szkoły podstawowe w Sobieszynie oraz w Białkach Dolnych. Są to placówki zmodernizowane z zapleczem dydaktyczno-rekreacyjnym, wyposażone w nowoczesne pomoce naukowe oraz dostosowanie do aktualnych warunków demograficznych.

Poza szkolnictwem podstawowym rozbudowana jest oświata o znaczeniu ponadlokalnym. Funkcjonują tu: - Technikum Rolnicze i Liceum Ogólnokształcące z klasami wojskowymi zlokalizowane w Zespole Szkół im. Kajetana hr. Kickiego w Sobieszynie – Brzozowej. Przy Zespole Szkół im. Kajetana hr. Kickiego działa internat ze 150 miejscami noclegowymi, jest także kuchnia ze stołówką. Część kompleksu szkoły ma wartość historyczną i jest zabytkowa.

Tereny szkół podstawowych i średnich wyznaczone zostały w POG w strefach usługowych (w planach miejscowych wyznaczone jako usługi oświaty).

Kultura, sport i rekreacja

Na terenie Gminy działa gruntownie zmodernizowany i nowocześnie wyposażony obiekt Gminnego Ośrodka Kultury w Ułężu wraz z Biblioteką Gminną (poza bibliotekami szkolnymi) i pracowniami, prowadzący działalność kulturalną – organizuje imprezy kulturalne dla mieszkańców gminy, imprezy sportowo rekreacyjne, wystawy artystyczne, przedstawienia, imprezy okolicznościowe, zajęcia w plenerze i inne związane z zagospodarowaniem czasu wolnego dzieci młodzieży.

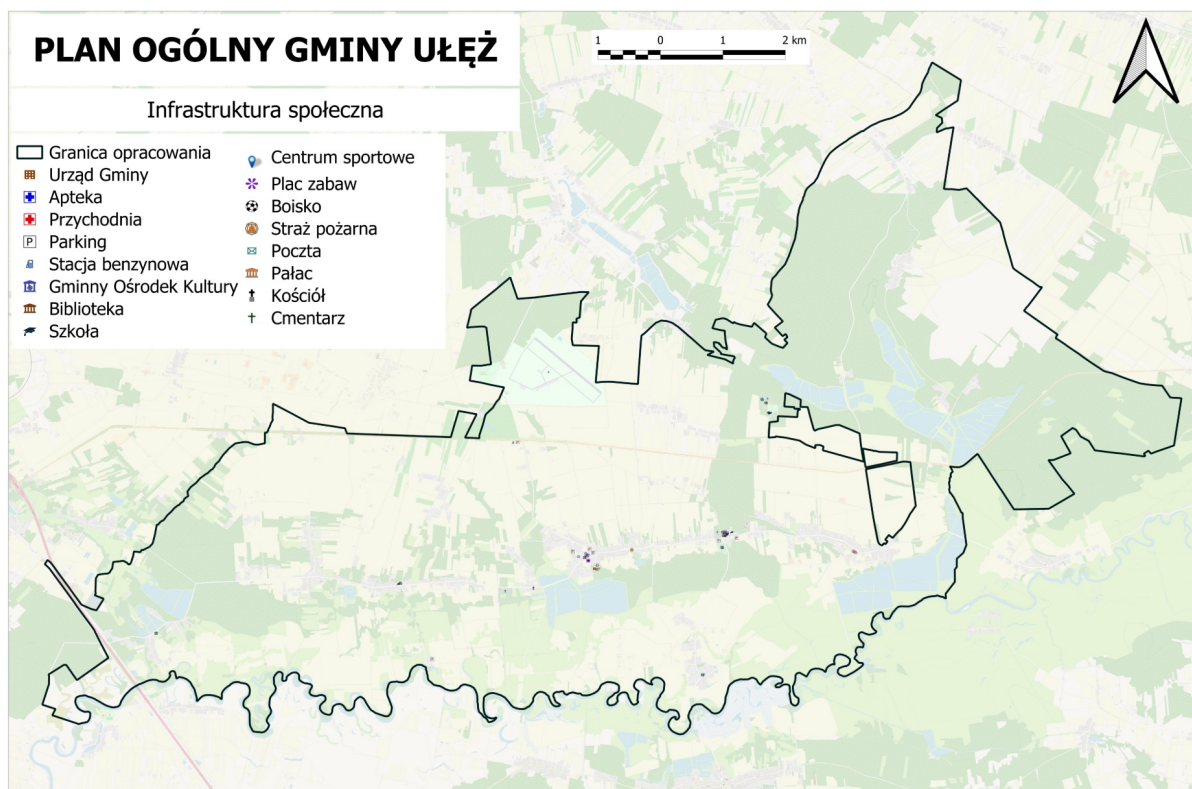
Gmina Ułęż ze względu na szczególne walory turystyczne środowiska – położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza” jest obszarem rozwoju rekreacji wypoczynkowej i turystyki krajoznawczej. Malownicza dolina meandrującego Wieprza przyciąga turystów i wędkarzy, organizowane są spływy kajakowe. W planie ogólnym wyznaczono strefy zieleni i rekreacji np. w rejonie Osmolic.

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Podstawową opiekę zdrowotną na terenie gminy sprawuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medvita” w Ułężu. W ośrodku Medvita jest zatrudnionych dwóch lekarzy – internista, pediatra, dwie pielęgniarki i położna oraz stomatolog. Ponadto na terenie Gminy funkcjonuje 1 apteka (Ułęż). Najbliższe gabinety specjalistyczne i szpital powiatowy znajdują się w odległych o 20 km Rykach.

Zadania pomocy społecznej wykonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Ułężu, współpracujący z innymi jednostkami organizacyjnymi Gminy, instytucjami publicznymi, placówkami oświatowymi i ochrony zdrowia, Policją.

W zakresie pomocy i bezpieczeństwa lokalnego istotną rolę na terenie Gminy pełnią Ochotnicze Straże Pożarne, zapewniając szybką i skuteczną reakcję na zdarzenia zagrażające życiu, zdrowiu oraz mieniu mieszkańców. Na terenie Gminy Ułęż w 2025 r. funkcjonowało 6 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych (OSP Białki Dolne, OSP Korzeniów, OSP Ułęż, OSP Sobieszyn, OSP Zosin, OSP Lendo Ruskie), 1 jednostka – OSP Sarny została zawieszona. Wszystkie strażę posiadają podstawowy sprzęt gaśniczy, wyposażenie, umundurowanie oraz wyszkolenie.



2. Obiekty infrastruktury transportowej:

Komunikacja drogowa

1. Transport zarówno pasażerski jak i towarowy na obszarze Gminy odbywa się z wykorzystaniem infrastruktury drogowej.

2. Podstawowy układ komunikacji drogowej w Gminie Ułęż stanowią:

- Droga krajowa ekspresowa S17 relacji (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa, która ma na całym przebiegu, rangę międzynarodową (jako droga nr E 372). Dwujezdniowa krajowa droga ekspresowa S17 zrealizowana została po południowo-zachodniej stronie dawnej drogi krajowej nr 17 w przebiegu wskazanym w POG jako strefa komunikacyjna SK, oznaczona symbolem 10SK.

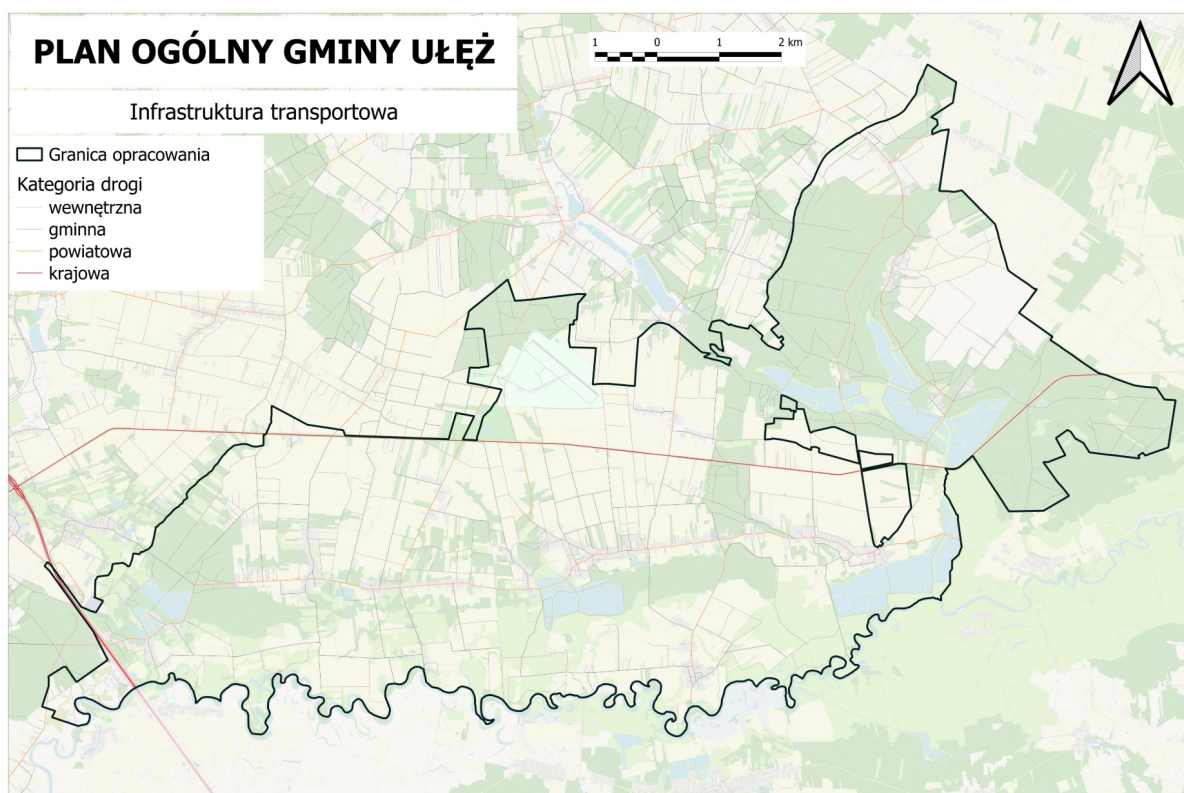
- Droga krajowa Nr 48 o randze międzyregionalnej relacji: Tomaszów Mazowiecki (węzeł „Tomaszów Mazowiecki Centrum”) - Inowódz - Klwów - Potworów - Białobrzegi - Głowaczów - Kozienice - Nowe Słowiki - Sieciechów - Opactwo - Dęblin - Moszczanka – Kock. Droga krajowa nr 48 na odcinku :

Dęblin – Moszczanka – Kock (DK19/S19/Węzeł „Kock- Północ”) została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego). Przebieg DK48 wskazano w POG jako strefa komunikacyjna SK, oznaczona symbolem 6SK.

- droga wojewódzka (DW bez numeru – po dawnym śladzie DK 17) równoległa i przylegająca do pasa S17, zapewniająca łączność komunikacyjną od zachodu z gminą Ryki. Przebieg DW wskazano w POG jako strefa komunikacyjna SK, oznaczona symbolem 13SK.

- drogi powiatowe i gminne.

3. Podstawowy układ komunikacji drogowej realizuje obsługę ruchu tranzytowego (ponadlokalnego) oraz ruchu wewnętrznego (gminnego). Nakładanie się poszczególnych typów i rodzajów ruchu na podstawowy układ komunikacyjny Gminy nie sprzyja ani bezpieczeństwu, ani komfortowi obsługi komunikacyjnej. Z drugiej zaś strony bliskość krajowych i ekspresowych szlaków komunikacyjnych jest znaczącym czynnikiem pro-rozwojowym dla Gminy.



Komunikacja kolejowa

Przez teren Gminy nie przebiegają linie kolejowe.

Transport zbiorowy

Na terenie Gminy znajdują się przystanki komunikacji autobusowej a transport zbiorowy zapewnia bezpośrednie połączenia z najbliższymi miastami i miejscowościami (np. Rykami i Kockiem) oraz poprzez przesiadki z Lublinem i Warszawą.

System parkingowy

Na system parkingowy Gminy składają się:

- parkingi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługowej, terenom aktywności gospodarczej oraz innym obiektom i terenom generującym ruch samochodowy;
- ogólnodostępne parkingi w centrum ośrodka gminnego;
- parkingi w liniach rozgraniczających dróg.

Obsługa komunikacji

W zakresie urządzeń obsługujących komunikację samochodową, na terenie Gminy w Ułężu przy DK 48 zlokalizowana jest stacja paliw oraz warsztat samochodowy.

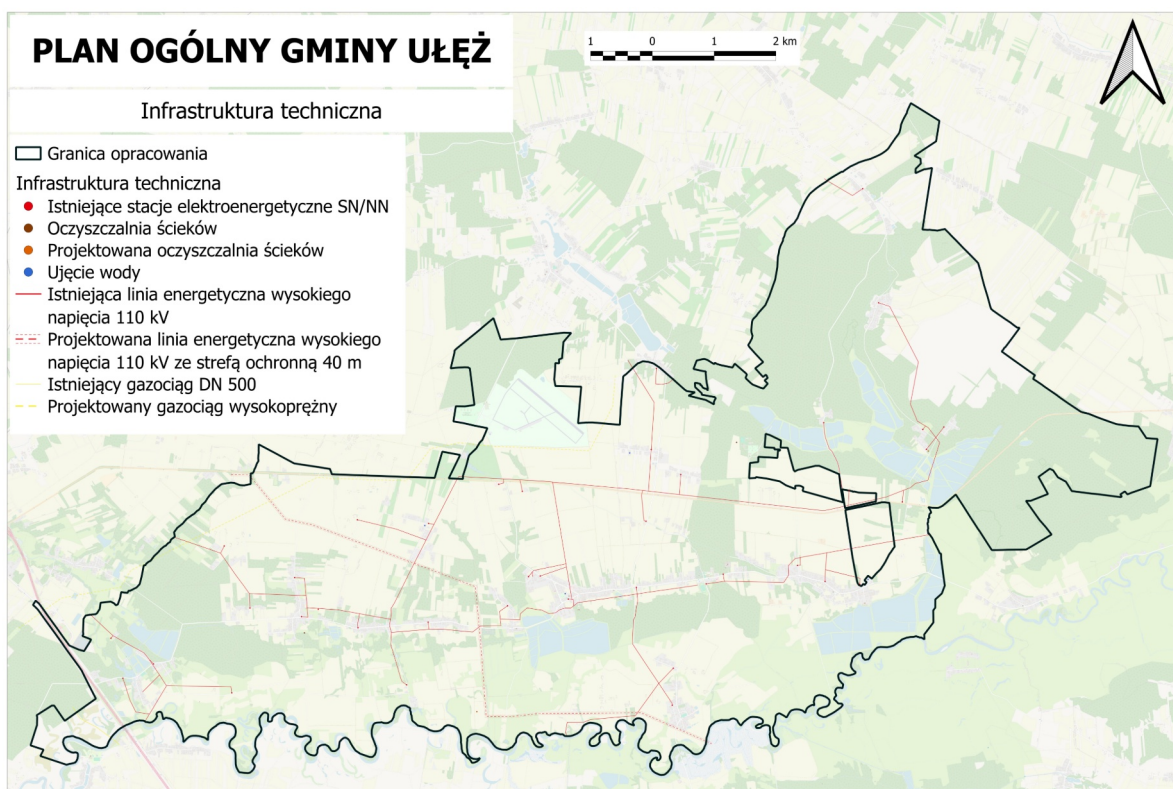
3. Obiekty infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie Gminy Ułęż system zaopatrzenia w wodę oparty jest o wodociągi zasilane z 4 komunalnych ujęć wód zlokalizowanych w Sobieszynie, Ułężu, Białkach Dolnych i Zosinie (wszystkie w/w ujęcia wód objęte są w POG wydzielonymi strefami infrastrukturalnymi. Lendo Ruskie z kolei posiada wodociąg, który zasilany jest z ujęcia i hydroforni usytuowanej w miejscowości Walentynów (gmina Jeziorzany). Ogólna długość rozdzielczej sieci wodociągowej na obszarze gminy w 2022 r. wyniosła 52,77 km. Dodatkowo Zespół Szkół Rolniczych w Sobieszynie-Brzozowej, dysponuje odrębnym ujęciem wody. Sieć wodociągowa jest na bieżąco modernizowana oraz rozbudowywana. Stopień zwodociągowania Gminy wynosi około 97 %.

Odprowadzanie ścieków

Aktualnie na terenie gminy Ułęż poza osiedlem w Podlodowie oraz Zespołem Szkół Rolniczych w Sobieszynie-Brzozowej brak jest zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej. Dla obsługi istniejących i planowanych skoncentrowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej na obszarze gminy Ułęż przewidziano realizację jednego zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej posiadającego gminną (główną) oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w Białkach Dolnych (m.in. ze względu na uwarunkowania terenowo-grawitacyjne), poza terenami zabudowy mieszkaniowej oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodziowego. Lokalizację gminnej oczyszczalni ścieków wyznaczono w zaktualizowanym w 2025 r. mpzp oraz oznaczono w POG w strefie infrastrukturalnej o symbolu 5SI. Dodatkowo w celu zagospodarowania osadów ściekowych przy jednoczesnym odzysku energii elektrycznej i ciepłej dopuszcza się realizację biogazowni powiązanej z gminną oczyszczalnią ścieków. Ponadto z uwagi na ograniczenia związane z magazynowaniem i transportem osadów ściekowych, możliwość realizacji biogazowni przyczyni się także do zoptymalizowania kosztów zagospodarowania tego odpadu. Na terenach położonych poza zasięgiem obsługi zbiorczego systemu kanalizacyjnego oraz z rozproszoną zabudową siedliskową, przewiduje się lokalne systemy kanalizacji lub zbiorniki sanitarne wyposażone w mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie bezodpływowe. Aktualnie trwają prace projektowe dotyczące kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną dla miejscowości Drażgów i Ułęż.



Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródła zasilania sieci elektroenergetycznej zlokalizowane są poza terenem Gminy Ułęż: GPZ Michów oraz GPZ Ryki, GPZ Kock i GPZ Puławy.

Na terenie gminy Ułęż projektuje się budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV relacji: GPZ Ryki – GPZ Michów, dla której w planach miejscowych rezerwuje się teren - pas technologiczny o szerokości 40 m (obejmujący linię wraz ze strefą uciążliwości). W pasie tym, nie wolno sadzić drzew, budować obiektów kubaturowych, składować materiałów. Po wybudowaniu ww. linii WN 110 kV, pas technologiczny powinien być stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

Ponadto, na terenie Gminy mogą być realizowane inne, nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV, związane z projektowanymi urządzeniami produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (fotowoltaika), w związku z wyznaczeniem w obrębie Podlodówka oraz w północnej części obrębu Ułęż dużych obszarów farm fotowoltaicznych.

Dla linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów usytuowanych w obrębie pasów technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizację sieci rozdzielczej niskiego napięcia przewiduje się w wykonaniu napowietrznym i kablowym.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie Gminy brak jest lokalnej sieci gazowej. W roku 1994 opracowany został dla potrzeb gminy program gazyfikacji, który przewiduje realizację na tym obszarze sieci gazowej średnioprężnej zasilanej ze stacji redukcyjnej planowanej do realizacji na terenie gminy Nowodwór.

Przez Gminę (zachodni kraniec Gminy) przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 5,0 MPa relacji Rembelszczyzna – Wronów o znaczeniu ponadlokalnym. W/w gazociąg przebiega przez tereny niezabudowane i ujęte w POG w strefie otwartej SO.

Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. zgodnie z uzgodnionym przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki „Planem Rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe na lata 2018-2027”, zakłada na terenie gminy Ułęż realizację zadania inwestycyjnego pn. „Gazociąg DN 1000 Wola Karczewska – Wronów – projektowanie”. Szerokość strefy kontrolowanej dla planowanego gazociągu, zgodnie z ww. rozporządzeniem będzie wynosiła 12,0 m (po 6,0 m na stronę od gazociągu).

Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze Gminy nie istnieje scentralizowany system zaopatrzenia w energię ciepłą. Systemy zaopatrywania w ciepło (własne kotłownie zasilające systemy CO) posiadają: osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Podlodowie oraz w Sobieszynie.

Gospodarka odpadami

Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych z terenu nieruchomości zamieszkałych jest ustawowym obowiązkiem gmin nałożonym ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Odpady komunalne na terenie Gminy powstają głównie w gospodarstwach domowych, przedsiębiorstwach handlowych oraz obiektach użyteczności publicznej a także na terenach otwartych (odpady z koszy ulicznych i zieleni publicznej). Selektowne zbieranie odpadów odbywa się poprzez ich segregację z podziałem na szkło, plastik, metal, papier, odpady wielomateriałowe i odpady biodegradowalne. Gmina Ułęż wchodzi w skład puławskiego regionu gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada się, że cały strumień odpadów komunalnych powinien być kierowany do regionalnej instalacji przetwarzania odpadów komunalnych tj. Zakładu Usług Komunalnych w Puławach. Częścią systemu gospodarowania odpadami w Gminie jest działający w m. Ułęż Punkt Selektownej Zbiórki Odpadów Komunalnych PSZOK, gdzie można dostarczać m.in. odpady wielkogabarytowe, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, odpady zielone, budowlano-remontowe, popiół i odpady niebezpieczne.

Ilość odpadów w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2025 znacznie zmniejszyła się w ogólnym stosunku do roku 2024 o 21,6 kg, co prezentują poniższe dane:

na koniec 2024 r: odpady zebrane w sposób selektywny – 94,3 kg zaś odpady zmieszane – 86,6 kg. łącznie na 1 mieszkańca 180,9 kg. Na koniec 2025 r: odpady zebrane w sposób selektywny – 81,6 kg zaś odpady zmieszane – 77,7 kg. łącznie na 1 mieszkańca 159,3 kg

Infrastruktura społeczna, komunikacyjno-drogowa oraz techniczna wskazana w Rozdziale V, została uwzględniona w POG poprzez np. wyznaczenie zasięgu stref infrastrukturalnych (SI) lub usługowych (SU) oraz dobór odpowiedniego zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, zgodne z warunkami zagospodarowania dla danego terenu.

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

Na dzień uchwalenia Planu Ogólnego Gminy Ułęż nie został opracowany audyt krajobrazowy dla obszaru województwa lubelskiego. W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace, nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego Gminy Ułęż. Docelowy kształt systemu ochrony krajobrazowej w Gminie zostanie przedstawiony w opracowywanym audycie krajobrazowym dla województwa lubelskiego.

VII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na podstawie 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.

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

Od początku XXI wieku liczba mieszkańców Gminy Ułęż spada a na koniec 2026 r. GUS prognozuje **2647 osób**.

Dostępne dane dotyczące powierzchni użytkowej na os. udostępniane przez statystykę publiczną:

rok 2023	P₋₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w gminie GUS BDL	35,4
rok 2013	P₋₁₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	32,1
rok 2003	P₋₂₀	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	26,6

Wzór na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Prognozowana liczba ludności na 2044 rok (2025-2044): 1 915 mieszkańców

(M₂₀) Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększona o 5%:

Wskaźnik powiększenia (5%) = 1915 os. x 5% = 96 os.

M₂₀ = 1 915 os. + 96 os. = 2 011 os.

Przyjęto M₂₀ = 2 011 os.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

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

lub

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

(PUM₀) Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi:

$$PUM_0 = 100\,056\text{ m}^2$$

(P₀) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2023 rok: **35,4 m²**

(P₋₁₀) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2013 rok: **32,1 m²**

(P₋₂₀) Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę na 2003 rok: **26,6 m²**

$$P_{20} = 3 \times 35,4\text{ m}^2 - 2 \times 32,1\text{ m}^2 = 42\text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 35,4\text{ m}^2 - 26,6\text{ m}^2 = 44,2\text{ m}^2$$

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) obliczona zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P₀), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P₀).

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) wyznaczona zgodnie z § 3 ust. 3 lub 7 rozporządzenia jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca (w Gminie Ułęż jest wyższa i wynosi 44,2 m²) lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w § 3 ust. 3 rozporządzenia, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 44,2\text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

$$ZAP = 2\ 011\ os. - 100\ 056\ m^2 / 44,2\ m^2 = 2\ 011\ os. - 2263,71\ m^2 = - 252,71\ os. = \text{przyjęto} - 253\ os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi - (minus) **253 os.**

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

Uwzględniając powyższy wynik obliczeń oraz przepisy rozporządzenia, liczba mieszkańców dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi 500 os.

W związku z powyższym, przyjęto zapotrzebowanie (ZAP) w ilości 500 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny Gminy Ułęż musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych łącznie nie może być mniejsza niż 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie mieszkańców (130% ZAP), dla których należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego wynosi 650 osób.

2. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono w dwóch etapach. Na początku obliczono tereny niezabudowane (rezerwy) w mieszkaniowych klasach przeznaczeń (lub w innych klasach przeznaczeń dopuszczających mieszkalnictwo) w mpzp (w zw. z 100% pokryciem planistycznym Gminy Ułęż). Następnie wyliczono chłonność terenów niezabudowanych dla wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych planu ogólnego.

Po wstępnych szacunkach chłonność terenów niezabudowanych (i luk w zabudowie) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych w planach miejscowych, przekroczyła zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie 650 osób.

W związku z wyżej wykonanymi szacunkami bazującymi na planach miejscowych (bilans otwarcia), wynik porównania chłonności terenów mieszkaniowych z mpzp (100% pokrycia planistycznego Gminy) z zapotrzebowaniem wyliczonym zgodnie z Rozporządzeniem dał wynik ujemny.

W związku z powyższym wynikiem, przystępując do opracowania Planu Ogólnego Gminy Ułęża, wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych po przekroczeniu bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę możliwe jest jedynie w ściśle określonych przypadkach: uwzględnienie niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w mpzp (tzw. planistyczne rezerwy terenowe),

uwzględnienie w POG istniejącej zabudowy (nie uwzględnionej w mpzp) lub wyznaczenie nowych stref mieszkaniowych jedynie w zasięgu wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W ramach prac na planem ogólnym, wobec przekroczenia zapotrzebowania wyliczonego wstępnie na podstawie planów miejscowych, gmina wyznaczyła strefy planistyczne w POG wynikające z ustaleń planów miejscowych oraz nowe strefy jedynie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie uwzględnionej w mpzp oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy w oparciu o rozporządzenia wykonawcze.

Według rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 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.

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

Poniżej opisano i zobrazowano kolejne kroki dokumentujące proces wyznaczania w POG-u i obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w wielofunkcyjnych strefach zabudowy mieszkaniowej (SZ, SJ, SW).

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w planie ogólnym, została wyrażona w hektarach dla poszczególnych wielofunkcyjnych stref mieszkaniowych.

Wskaźnik chłonności terenów zabudowanych oszacowano w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy tj. jaka liczba ludności zamieszkiwałaby obszar o pow. 1 ha przy intensywności zabudowy znormalizowanej na podstawie analizy stanu istniejącego oraz prognozowanego w danym typie zabudowy na obszarze gminy (uwzględniając ograniczenia intensywności zabudowy z uwagi na np. warunki techniczne). Wartość wskaźnika obliczono na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej oraz prognozowanych typów zagospodarowania obszarów zabudowy mieszkaniowej najbardziej pożądanych z punktu widzenia rozwoju przestrzennego gminy, uwzględniając m.in. liczbę i wielkość optymalnych działek budowlanych na 1 ha, uśrednioną liczbę członków tworzących gospodarstwo domowe (wg GUS 2,43 osoby). Na tej podstawie osiągnięto wartość finalną wskaźnika wyrażoną w osobach. W strefie SJ to 20, w strefie SW to 61, a w strefie SZ 8.

Następnie wyliczono wskaźnik prognozowanych proporcji (WPP) między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami np. usługi, wydzielone tereny zieleni urządzonej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Ponadto wartość wskaźnika obliczono poprzez porównanie udziału istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z terenami towarzyszącymi zwłaszcza komunikacją (drogi publiczne lub tereny komunikacji wewnętrznej), przebieg infrastruktury technicznej ograniczający zabudowę mieszkaniową. Na tej podstawie w strefach SJ udział zabudowy mieszkaniowej przyjęto na 0,7, zaś w strefach SW udział ten przyjęto na 0,8. W strefach SZ udział zabudowy mieszkaniowej obniżono na 0,6 (60%) z uwagi na to iż znaczna część tych obszarów,

sięgająca około 100 m od dróg publicznych i uzbrojenia, nie stanowi korzystnych warunków do zainwestowania mieszkaniowego w takim oddaleniu od dróg.

W ramach prac na planem ogólnym, wobec przekroczenia zapotrzebowania wyliczonego wstępnie na podstawie planów miejscowych, gmina wyznaczyła strefy planistyczne w POG wynikające z ustaleń planów miejscowych oraz nowe strefy jedynie w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie uwzględnionej w mpzp oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy w oparciu o rozporządzenia wykonawcze.

symbol strefy POG	Udział zabudowy mieszkaniowej w strefach POG	Os/ha w strefach POG	Powierzchnia niezabudowana (i luki w istn. zabud.) stref w ha wyznaczonych w POG	Chłonność stref wyznaczonych w POG (os.)
SJ	0,7	20	74,11	1038
SW	0,8	61	2,51	122
SZ	0,6	8	215,73	1036
SUMA			292,35	2196

Przyjęto chłonność stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym na 2196 osób.

Procent wykorzystania ZAP w terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie w strefach planu ogólnego wyliczono według wzoru:

$$(\text{chłonność CHspog} \times 100) / \text{ZAP} = (2196 \times 100) / 500 = \mathbf{439,2 \%,}$$

zaś przekroczenie zapotrzebowania wyrażone w osobach wyliczono na 1696 osób (2196-500).

Bilans zapotrzebowania do chłonności stref planu ogólnego z uwzględnieniem rezerwy (130%) przekracza zatem 309,2 % oraz 1546 osób.

3. Podsumowanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Oszacowana chłonność terenów mieszkaniowych w Gminie Ułęż przekracza maksymalne dopuszczalne zapotrzebowanie na takie tereny. Powoduje to konieczność zastosowania przy wyznaczaniu stref planistycznych przede wszystkim przepisów art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w których określono, że 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, dopuszczalne jest wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, jedynie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (np. uwzględniając zasadne wnioski. Cytowane przepisy uniemożliwiają jednocześnie wyznaczenie tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.