

Uzasadnienie
Do uchwały Nr
Rady Gminy Dubienka
z dnia

Wójt Gminy Dubienka

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DUBIENKA



Warszawa – Dubienka, październik 2026 r.

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska

mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk (Roburban)

inż. biotechnologii Katarzyna Ewa Sobierajska

SPIS TREŚCI

WSTĘP.....	3
CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DUBIENKA.....	4
I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.....	4
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY:	22
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	22
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	26
3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	27
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy..	28
5. Strefy ochronne ujęć wody	28
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	30
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	31
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	31
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	33
10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	33
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	46
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	46
13. Obszary ograniczonego użytkowania	47
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	47
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	47
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	48
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	48
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	50
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	50
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	50
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	56
22. Opracowanie ekofizjograficzne	57
23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	59
CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DUBIENKA	62
I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA.....	62
1. Strefy planistyczne	62
2. Standardy urbanistyczne	63
II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA	75
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	77
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Dubienka	77
2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)	78
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	81

WSTĘP

Projekt planu sporządzono jako realizację Uchwały Nr IV/17/24 dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dubienka. Planem ogólnym objęto obszar gminy w jego granicach administracyjnych.

Potrzeba sporządzenia aktu planowania przestrzennego wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Plan ogólny będzie uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – te zaś stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Plan ogólny gminy Dubienka został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Przy opracowaniu planu kierowano się wytycznymi 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 zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W Planie ogólnym gminy Dubienka uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z art. 13b Ustawy. W dokumencie zawarto szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 Ustawy. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Dubienka dołączono również część graficzną.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Dubienka traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dubienka, przyjęte Uchwałą Nr XLIII/228/2002 Rady Gminy Dubienka z dnia 24 czerwca 2002 r., zmienione uchwałą Nr XXIII/122/12 Rady Gminy Dubienka z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XXXII/165/13 Rady Gminy Dubienka z dnia 30 września 2013 r., uchwałą Nr XIV/46/19 Rady Gminy Dubienka z dnia 30 października 2019 roku oraz uchwałą Nr LXI/276/23 Rady Gminy Dubienka z dnia 27 marca 2023 roku.

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DUBIENKA

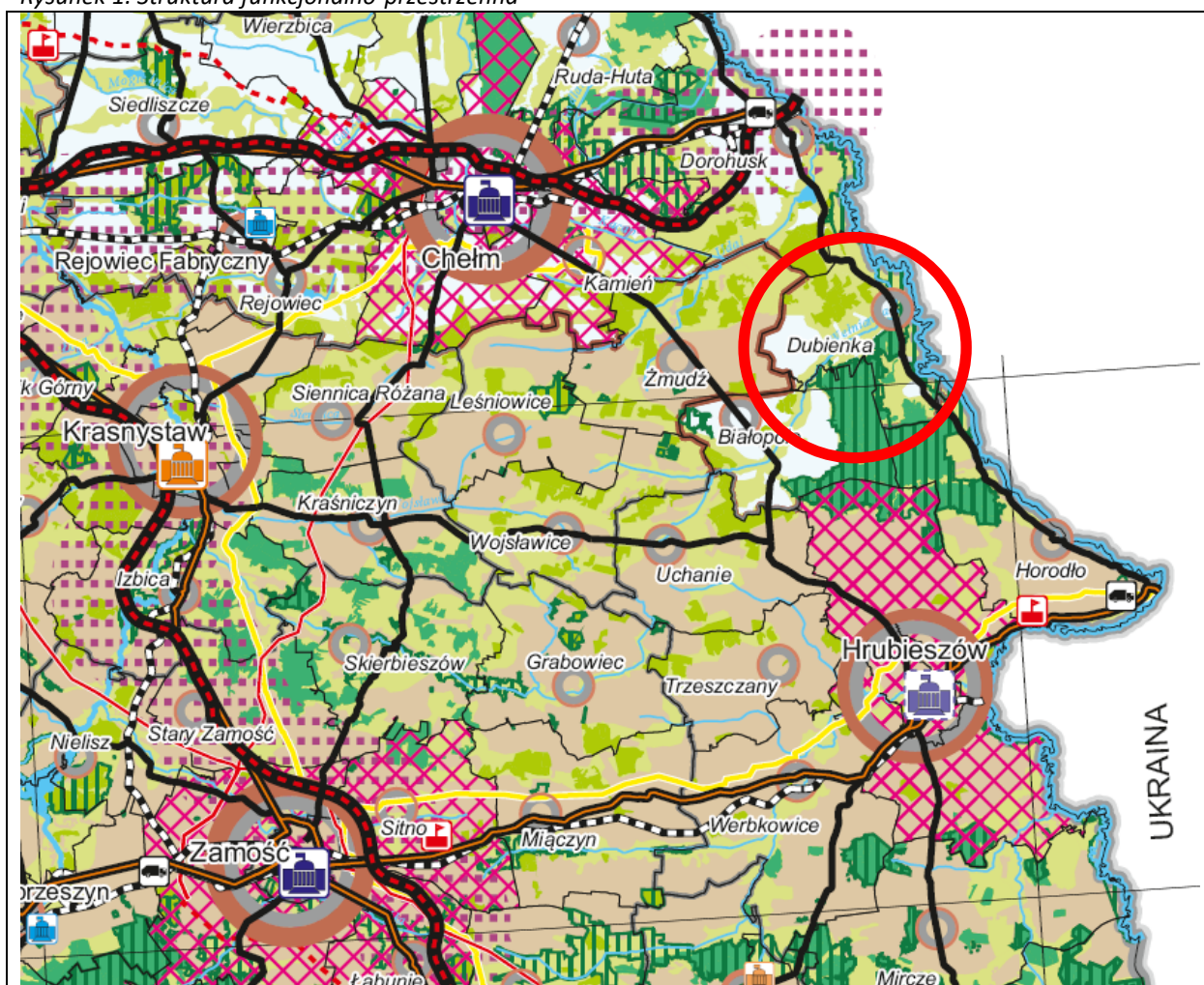
I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

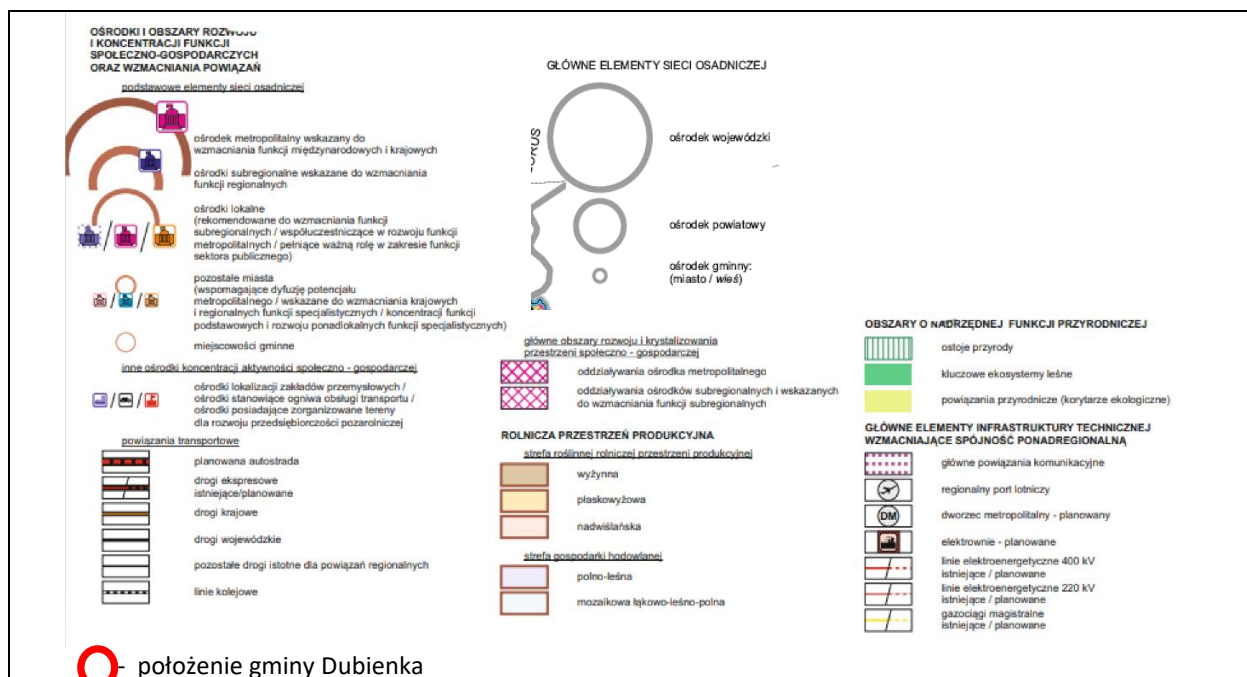
Za najistotniejsze dla rozwoju całego województwa, w tym Gminy Dubienka uznano:

- wzmacnianie zewnętrznych powiązań sieciowych oraz poprawa spójności wewnątrzregionalnej w układzie przestrzennym i społeczno-gospodarczym,
- wzrost konkurencyjności przestrzeni województwa pod względem atrakcyjności gospodarczej i warunków życia.

Wizja rozwoju województwa wskazana w tym dokumencie określa cel rozwoju dla Gminy Dubienka jako ośrodka lokalnego, pełniącego funkcję zaspokajania potrzeb społeczności w wymiarze lokalnym, między innymi poprzez kształtowanie warunków przestrzennych zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców zarówno. Działania w tym zakresie mają służyć przede wszystkim poprawie warunków zamieszkania, wypoczynku oraz ułatwieniu dostępu do usług, szczególnie: edukacji, kultury i zdrowia. Rozwój przestrzenny, w tym zwłaszcza w zakresie transportu i teleinformatyki powinien zapewniać zwiększenie mobilności mieszkańców, co sprzyja wyrównywaniu szans na rynku pracy.

Rysunek 1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna





W ramach celów i zasad zagospodarowania przestrzennego ustalono cele główne wraz z towarzyszącymi im celami szczegółowymi, a także zasady zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do rozwoju poszczególnych sfer i dziedzin zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie ustalenia dotyczące gminy Dubienka to:

Cel główny:

Kształtowanie wiejskiej sieci osadniczej

Cele szczegółowe:

- modernizacja, rozbudowa i rozwój infrastruktury oraz usług służących krystalizacji silnych ośrodków lokalnych obsługujących tereny wiejskie,
- odnowa wsi poprzez realizację atrakcyjnych przestrzeni publicznych z wykorzystaniem lokalnych usług,
- wspieranie rozwoju specjalistycznych funkcji ośrodków wiejskich w oparciu o lokalne zasoby

Ponadto za istotne ustalenia z planu województwa dla gminy Dubienka to:

Sieć osadnicza i infrastruktura społeczna

▪ w ramach struktury gminę Dubienka uznano za ośrodek lokalny – pełniący funkcje zaspokajania potrzeb społeczności w wymiarze lokalnym. Ma to być uzyskane poprzez kształtowanie warunków przestrzennych zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców zarówno miast, jak i wsi. Działania w tym zakresie służą przede wszystkim poprawie warunków zamieszkania, wypoczynku oraz ułatwieniu dostępu do usług, szczególnie: edukacji, kultury i zdrowia. Rozwój przestrzenny, w tym zwłaszcza w zakresie transportu i teleinformatyki powinien zapewniać zwiększenie mobilności mieszkańców, co sprzyja wyrównywaniu szans na rynku pracy.

Ponadto w zakresie krystalizowania struktury osadnictwa wiejskiego i wydobywania niewykorzystanych potencjałów terenów wiejskich wymaga się:

- porządkowania struktur przestrzennych (ruralistycznych i urbanistycznych), szczególnie w obszarach funkcjonalnych miast, możliwie z zachowaniem skali i form zabudowy charakterystycznych dla terenów wiejskich,
- zapewnienia dostępności do ośrodków obsługi skupiających funkcje usługowe (ośrodki gminne, ośrodki powiatowe),
- przywrócenia i usprawnienia powiązań komunikacyjnych miejscowości wiejskich z ośrodkami lokalnymi i ponadlokalnymi (w tym transportu zbiorowego),
- zachowania dziedzictwa kulturowego z jego wykorzystaniem w rozwoju turystyki,
- zwiększenia udziału funkcji pozarolniczych (rozwój wielofunkcyjny) w kształtowaniu osadnictwa wiejskiego,
- rozbudowy infrastruktury technicznej, zwłaszcza sanitarnej i utylizacji odpadów,
- poprawy stanu technicznego infrastruktury elektroenergetycznej i stabilności zaopatrzenia w energię, z wykorzystaniem energii ze źródeł odnawialnych.

Rekomendacje dla podmiotów realizujących politykę przestrzenną w regionie

W zależności od rangi ośrodka wskazuje się preferencje lokalizacji następujących funkcji wzmacniających te ośrodki oraz zapewniających właściwą obsługę mieszkańców regionu, dla gminy Dubienka ustalono:

- rekomendacje dla lokowania: usług podstawowych w zakresie administracji, porządku publicznego i bezpieczeństwa, telekomunikacji, ochrony zdrowia ludzi i zwierząt, kultury, oświaty i wychowania, handlu i gastronomii, a także inne usługi i drobna przedsiębiorczość,
- w gminnych dokumentach planistycznych należy zapewnić terenowe możliwości kompleksowego rozwoju usług ochrony zdrowia i opieki społecznej.
- kształtowanie placówek edukacyjnych jako przestrzeni kompleksowych (dydaktyczna, sportowa, kulturalna).
- przy restrukturyzacji funkcjonalnej terenów zainwestowanych należy w pierwszej kolejności przeznaczać niewykorzystane obiekty na usługi ogólnodostępne służące celom publicznym oraz uzupełnianiu bazy infrastruktury społecznej.

Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym

Przygraniczny obszar funkcjonalny obejmuje gminy z 5 powiatów przygranicznych: bialskiego, włodawskiego, chełmskiego, hrubieszowskiego i tomaszowskiego.

Gmina Dubienka została zaliczona do strefy nadgranicznej obejmującej, zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1990 r. o ochronie granicy państwowej (tj. Dz. U. z 2009 Nr 12, poz. 67 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. Nr 188, poz. 1580), 21 gmin, w tym 3 miasta: Terespol, Włodawa i Hrubieszów oraz główne ośrodki koncentracji i rozwoju funkcji transgranicznych, tj.: Biała Podlaska, Chełm i Tomaszów Lubelski wraz z ich gminami wiejskimi.

Przez obszar ten przebiegają magistrale transportowe włączone do systemu transeuropejskiej sieci transportowej na kierunkach Warszawa – Biała Podlaska – Mińsk, Warszawa – Lublin – Chełm – Kijów, Warszawa – Lublin – Zamość – Lwów. Stanowi on również strefę lokalizacji terminali przeładunkowych oraz infrastruktury przeładunkowej będących podstawą rozwoju zintegrowanego systemu logistycznego.

Położone w Przygranicznym OF ośrodki subregionalne (Biała Podlaska, Chełm) pełnią ważną funkcję w zarządzaniu obsługą granicy co stanowi jedną z przesłanek uzasadniających włączenie tych miast w sieć miast regionalnych. Najważniejszym problemem dla dalszego rozwoju funkcji transgranicznych jest niedostateczna gęstość przejść granicznych zarówno drogowych jak i kolejowych, a także przejść turystycznych, sezonowych i obsługujących mały ruch graniczny. Rozwój społeczno-gospodarczy obszaru w dużym stopniu uzależniony jest od zahamowania stale pogłębiających się negatywnych procesów demograficznych i strukturalnych.

Jako najistotniejsze uznano:

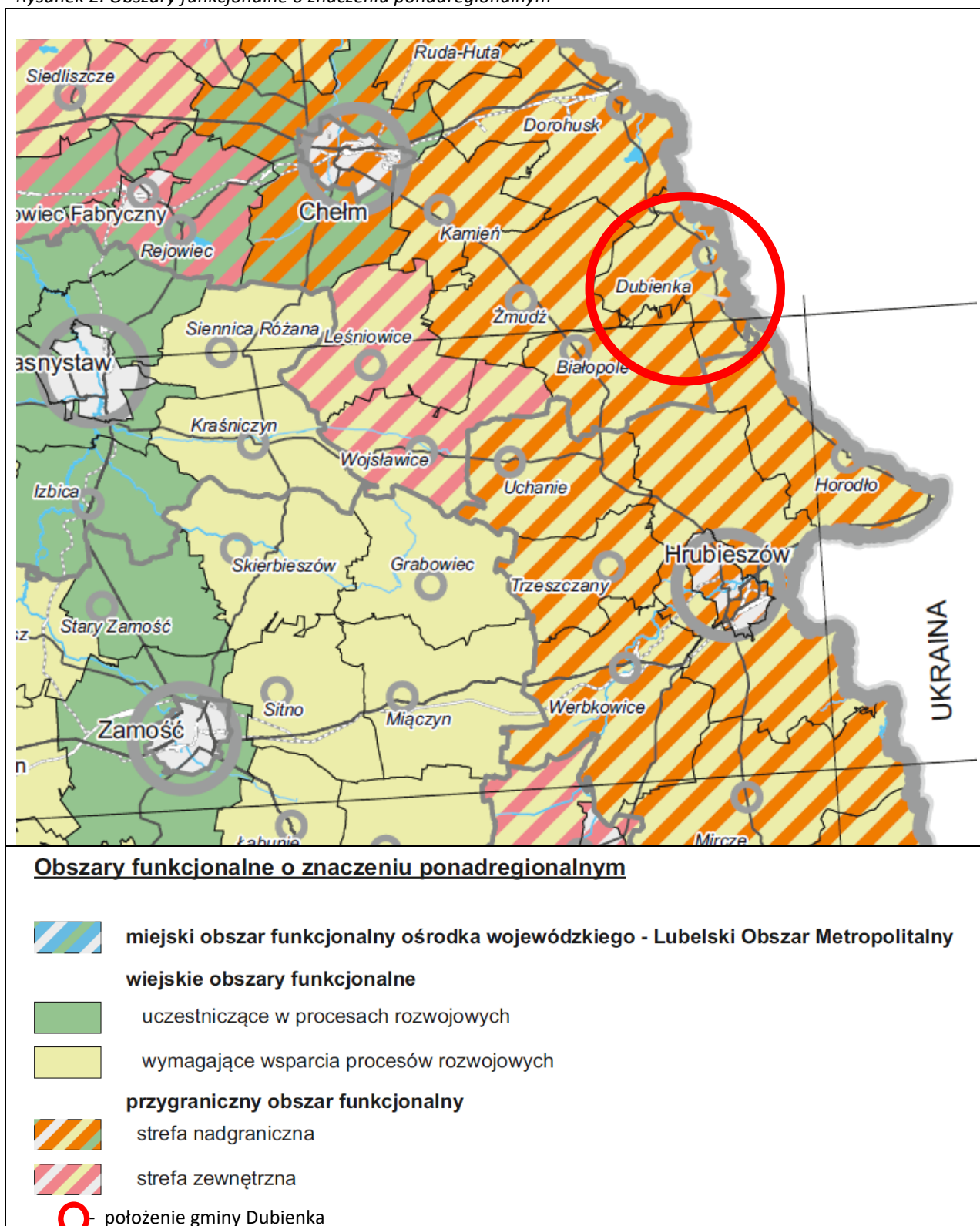
Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich,
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,
- rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Zasady zagospodarowania przestrzennego:

- podstawowe – rolnicza, turystyczna,
- uwzględnianie w zagospodarowaniu potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym,
- integrowanie systemów transportowych,
- usprawnienie powiązań transportowych.

Rysunek 2. Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym



Obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym

Wg ustaleń planu województwa obszary funkcjonalne to tereny wskazane do integrowania działań przestrzennych zapewniających ich właściwe funkcjonowanie oraz możliwości rozwoju w dłuższej perspektywie. Gmina Dubienka została zaliczona do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym –

Nadbużański obszar funkcjonalny - obszar ten posiada przede wszystkim znaczący środowiskowy i wielokulturowy potencjał rozwojowy. Charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi wynikającymi z mało przekształconego środowiska, zarówno po polskiej, jak i po wschodniej stronie granicy

Za ograniczenia i problemy do rozwiązania uznano:

- niedostateczna ilość pieszych przejść granicznych ograniczająca lokalne związki społeczno-gospodarcze,
- ograniczona dostępność do usług będąca syndromem peryferyjności.

Jako najistotniejsze uznano:

Priorytet rozwojowy:

- wykorzystanie walorów turystycznych dla ożywienia społeczno-gospodarczego obszaru.

Funkcje rozwojowe:

- podstawowe – rolnicza, turystyczna,

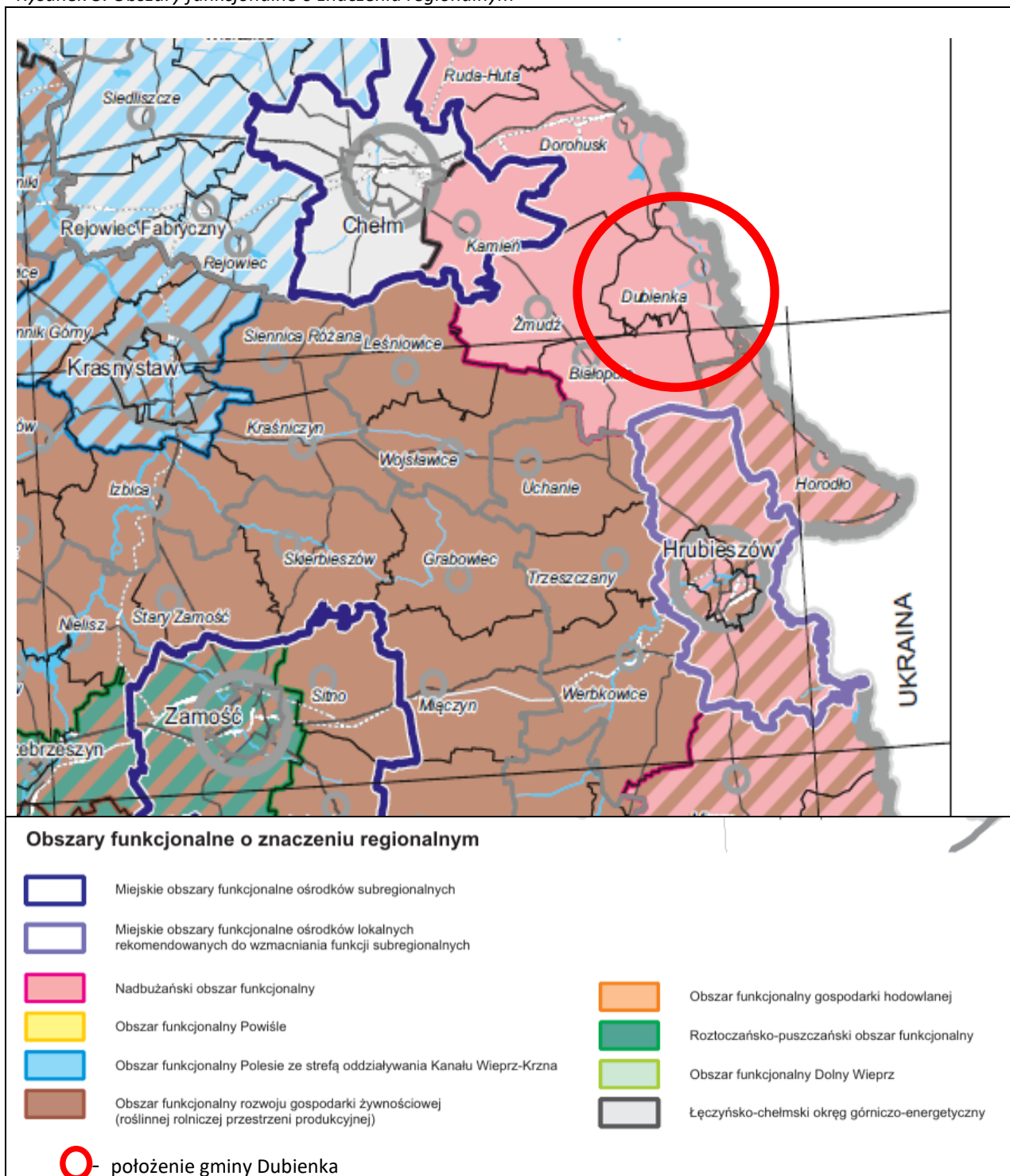
Wiodące kierunki zagospodarowania:

- realizacja przejść granicznych dla ruchu lokalnego o charakterze turystycznym,
- rozwój drobnej przedsiębiorczości (w mikrostrukturach gospodarczych),
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki (w tym walorów krajoznawczych rzeki Bug w rozwoju turystyki wodnej),
- adaptacja zabudowy zagrodowej dla potrzeb rekreacji,
- utrzymanie użytkowania łąkowo-pastwiskowego terenów odpowiadających za naturalną retencję wód powodziowych.

Zasady i warunki zagospodarowania:

- utrzymanie naturalnej retencyjności doliny Bugu,
- użytkowanie doliny Bugu zapewniające zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego,
- ograniczanie osadnictwa do terenów niezagrożonych powodzią,
- rozwój zagospodarowania w dostosowaniu do charakteru kulturowego obszaru,
- zabezpieczenie obiektów kulturowych przed zagrożeniami naturalnymi (erozja brzegowa, powódzie),

Rysunek 3. Obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym



Infrastruktura:

Transport drogowy:

Gmina Dubienka położona jest w pobliżu sieci kompleksowej TEN-T będącej uzupełnieniem sieci bazowej, chodzi o drogę krajową nr 17/S17/E372 na odcinku Lublin – Piaski – Hrebenne – granica państwa, Bezpośrednie połączenie z trasą S17 zapewnia droga wojewódzka nr 816 (Terespol – Sławatycze - Dorohusk – Zosin tzw. „Nadbużanka”) oraz część obszaru gminy poprzez lokalne połączenia zapewnia

droga wojewódzka 844 (Chełm – Hrubieszów – Witków – Dołhobyczów – gr. Państwa). Ponadto na obszarze planu zlokalizowane jest projektowane przejście graniczne dla ruchu lokalnego.

Rekomendacje do dokumentów polityki przestrzennej w zakresie dróg:

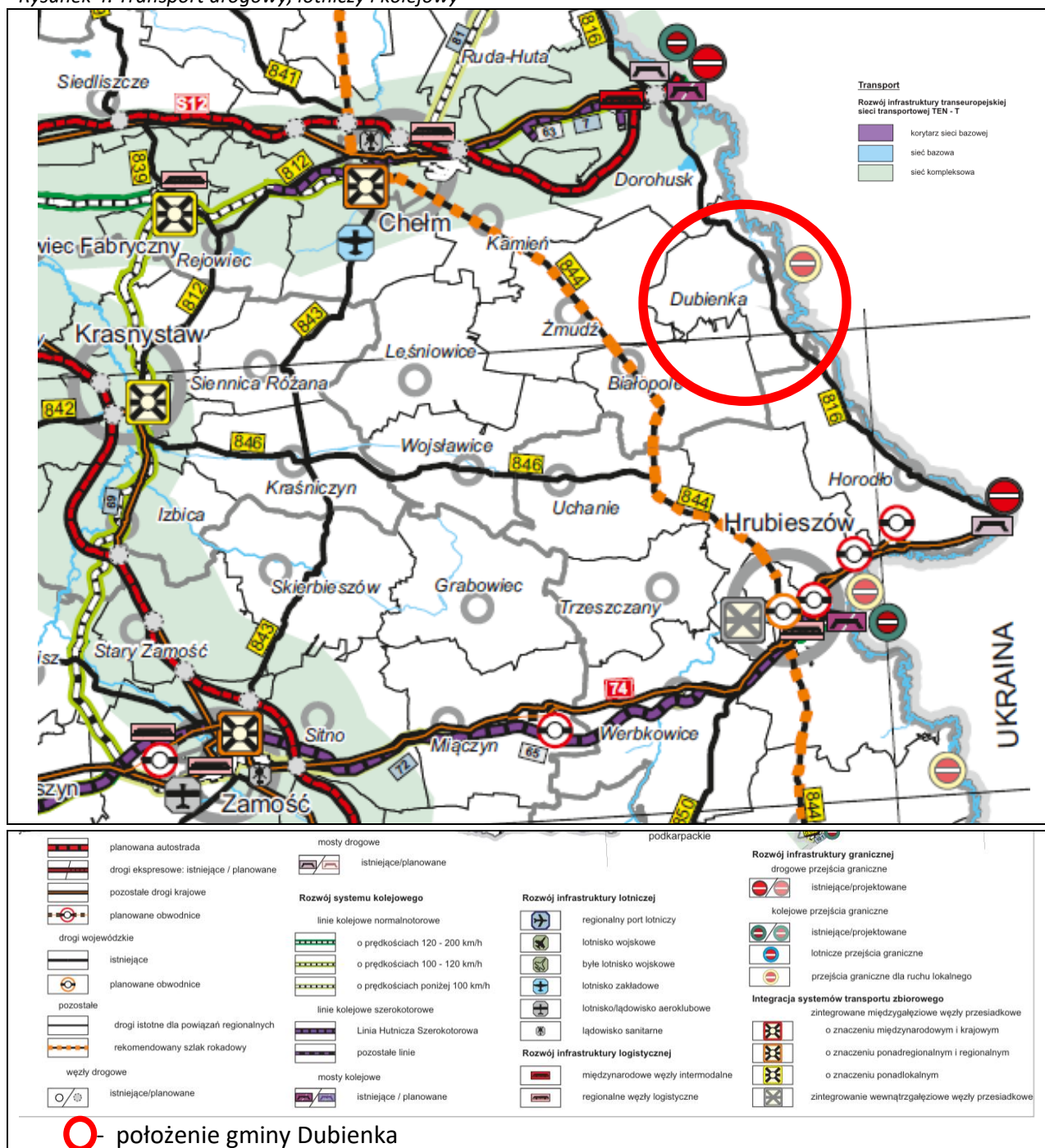
W ramach poprawy sprawności i bezpieczeństwa ruchu w obszarach miejskich i zurbanizowanych rekomenduje się wprowadzanie lub utrzymywanie rezerw terenowych w lokalnych dokumentach planistycznych umożliwiających realizację w przyszłości obwodnic (lub uzupełnienia istniejącego układu obwodnicowego).

Publiczny transport zbiorowy:

Rozwój transportu publicznego w województwie lubelskim uwzględnia powiązania pomiędzy głównymi ośrodkami osadniczymi regionu oraz systemy komunikacji w obszarach funkcjonalnych miast. Wykorzystywać on będzie dostępne środki transportu, jednak ze względu na rzadką sieć linii kolejowych dominującym środkiem transportu pozostanie komunikacja autobusowa i mikrobusowa. Jednym z zadań polityki regionalnej jest odbudowa sieci połączeń, która umożliwi mieszkańcom terenów wiejskich dostęp do głównych ośrodków usługowych regionu.

Rozwój docelowej sieci zintegrowanych węzłów przesiadkowych uwzględnia integrację systemów transportowych w odniesieniu do podstawowych środków transportu (lotniczy, kolejowy, drogowy, rowerowy), zasięgu obsługi (krajowy, regionalny, lokalny) oraz formy transportu (zbiorowy, indywidualny). Kierując się międzygałęziowym lub wewnątrzgałęziowym charakterem integracji określa się rangę węzłów najbliższych dla gminy Dubienka – zintegrowany międzygałęziowy węzeł przesiadkowy o znaczeniu ponadregionalnym i regionalnym integrujący transport kolejowy i drogowy – Chełm oraz zintegrowany wewnątrzgałęziowy węzeł przesiadkowy – Hrubieszów.

Rysunek 4. Transport drogowy, lotniczy i kolejowy



Energetyka – Infrastruktura systemów energetycznych

Elektroenergetyka

Rozwój elektroenergetyki w województwie obejmuje przede wszystkim budowę nowych źródeł energii konwencjonalnej, rozwój energetyki na bazie odnawialnych źródeł oraz rozbudowę systemu elektroenergetycznego przesyłowego i dystrybucyjnego zapewniającego odbiorcom pewność zasilania w energię elektryczną o wymaganych parametrach. Istotne znaczenie w osiąganiu niezawodności dostaw energii przypisuje się realizacji dwustronnego zasilania stacji elektroenergetycznych 110 kV/SN oraz stosowania technologii sieci inteligentnych.

Gazownictwo

Poprzez teren gminy projektowana jest sieć wysokiego ciśnienia wraz ze stacją gazową, umożliwiającą gazyfikację na terenie gminy.

Rysunek 5. Infrastruktura - energetyka

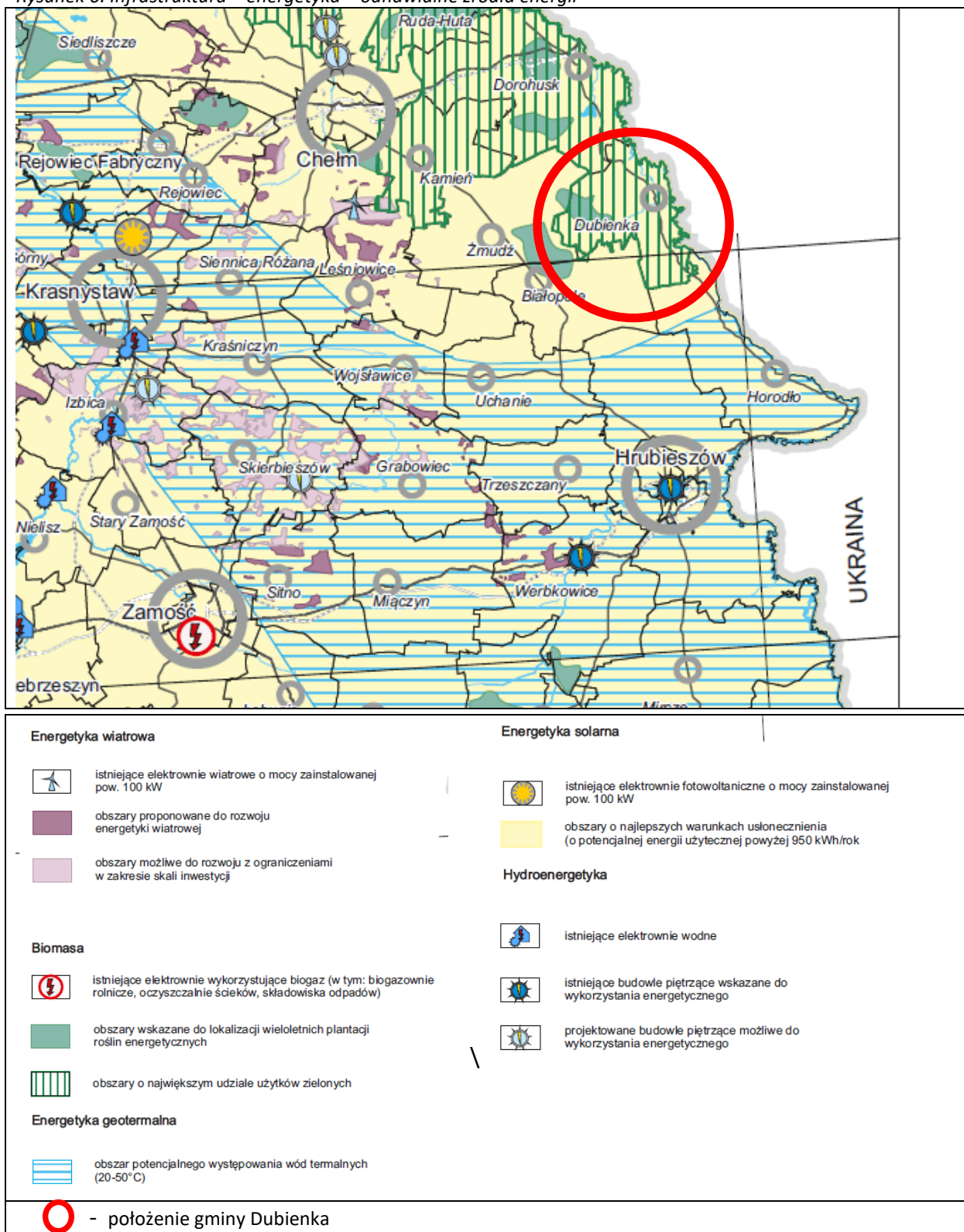


Odnawialne źródła energii

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Planie zakładają zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (biomasa, wody termalne, energia: słońca, wiatru, wody) w produkcji energii ogółem, w tym energii cieplnej. Ze względu na zróżnicowany potencjał zasobowy oraz uwarunkowania przestrzenne jako preferowane wskazuje się wykorzystanie biomasy oraz energii słońca.

W ramach tej polityki teren Gminy Dubienka wskazany został jako obszar o najlepszych warunkach usłonecznienia (o potencjalnej energii użytecznej powyżej 950 kWh/rok), obszar wskazany do lokalizacji wieloletnich plantacji roślin energetycznych oraz na którym znajduje się obszar o najwyższym udziale użytków zielonych do wykorzystania w ramach produkcji OZE.

Rysunek 6. Infrastruktura – energetyka – odnawialne źródła energii



Ochrona środowiska i zasobów przyrody:

W zakresie obszarów ochrony przyrody:

Gmina Dubienka położona jest w granicy:

obszarów Natura 2000 (ostoje siedliskowe i ostoje ptaków)

parku krajobrazowego wraz z otuliną,

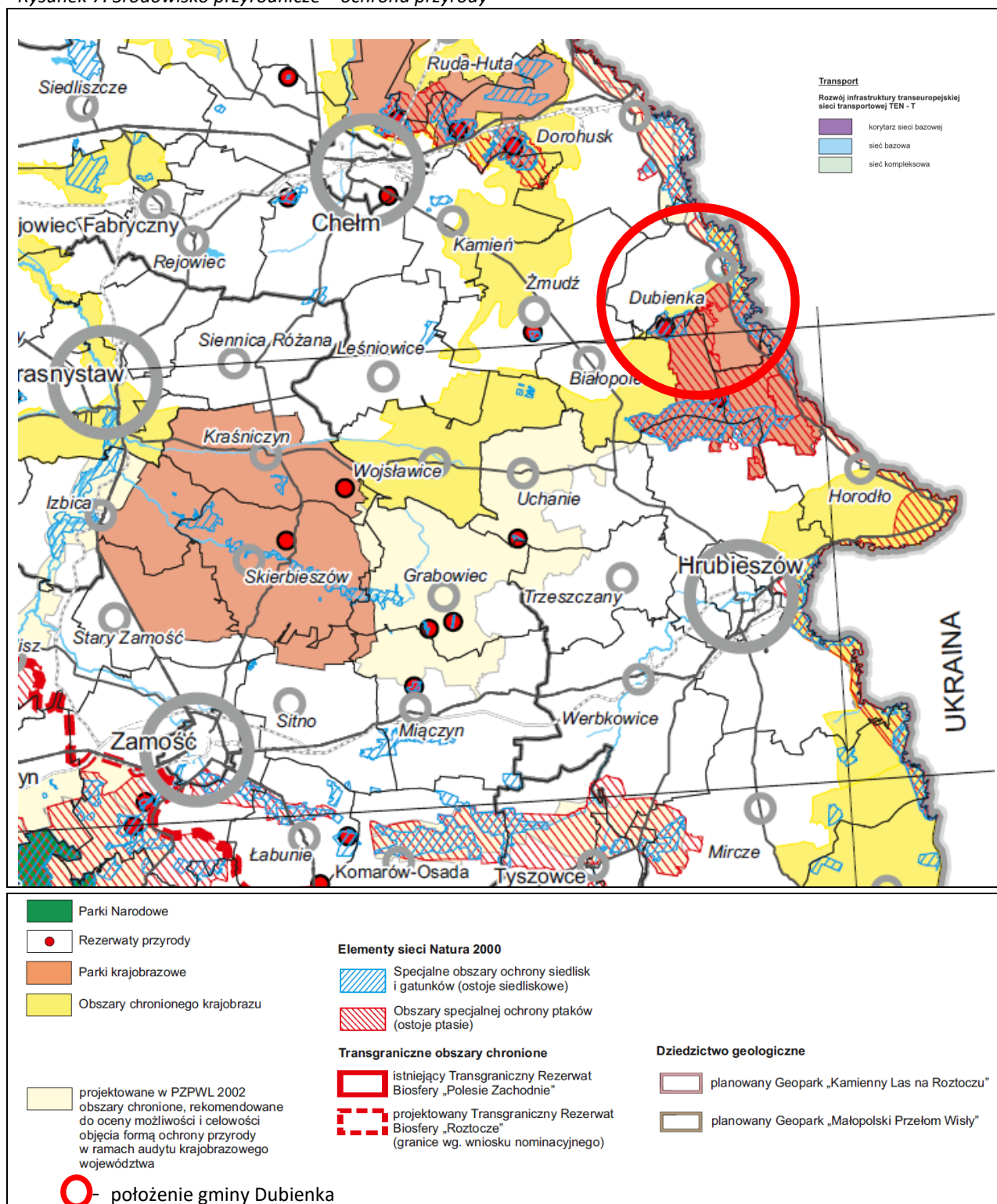
obszaru chronionego krajobrazu, dla których należy:

- kształtować zagospodarowanie terenów w obszarach chronionych w dostosowaniu do przedmiotu ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- dostosować granice istniejących obszarów chronionych do rzeczywistych walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- ochronić walory przyrodniczo-krajobrazowe i zapewniać ciągłość przestrzenną systemu obszarów chronionych.

Ponadto wskazano rekomendacje dla polityki w zakresie ochrony zasobów przyrodniczych do uwzględnienia w lokalnych dokumentach planistycznych ze względu na położenie dla gminy Dubienka należy uwzględnić:

1. Weryfikację aktualnie obowiązujących przepisów w PK i OCK uwzględniającą
 - dostosowanie przepisów do celów i przedmiotów ochrony,
 - stan zagospodarowania przestrzennego,
 - stan zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych,
 - indywidualną ocenę przedsięwzięć gospodarczych pod kątem ich wpływu na przestrzeń przyrodniczo-krajobrazową,
 - wskazania dotyczące sposobów rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w dostosowaniu do cech chronionej przestrzeni,
2. Wskazane w lokalnych dokumentach planistycznych tereny projektowanych parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu rekomenduje się do objęcia strefowaniem pod kątem intensywności i rodzaju zagospodarowania. Ze względu na charakter tych obszarów obejmujących cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe stanowiące potencjał dla rozwoju turystyki i rekreacji wskazuje się potrzebę identyfikacji:
 - strefy obejmującej najcenniejsze walory przyrody ożywionej i nieożywionej wymagające szczególnej ochrony i minimalizowania ingerencji człowieka, ograniczonej do rozwoju infrastruktury turystycznej służącej bezpośredniemu udostępnianiu walorów, np. wiaty, ścieżki dydaktyczne itp.,
 - strefy buforowej obejmującej obszary o stosunkowo niewielkim przekształceniu antropogenicznym i wysokiej aktywności biologicznej, wykorzystywane głównie w gospodarce rolnej i leśnej; obszary te wskazuje się do rozwoju infrastruktury i usług w zakresie turystyki i rekreacji,
 - strefy gospodarczo-mieszkaniowej obejmującej obszary rozwoju osadnictwa w nawiązaniu do istniejących układów zabudowy
3. Obszary charakteryzujące się trwałym nagromadzeniem najcenniejszych walorów przyrodniczych (biocentra) w obrębie ostoji przyrody zaleca się objąć ochroną prawną w formie: rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, lasów ochronnych.

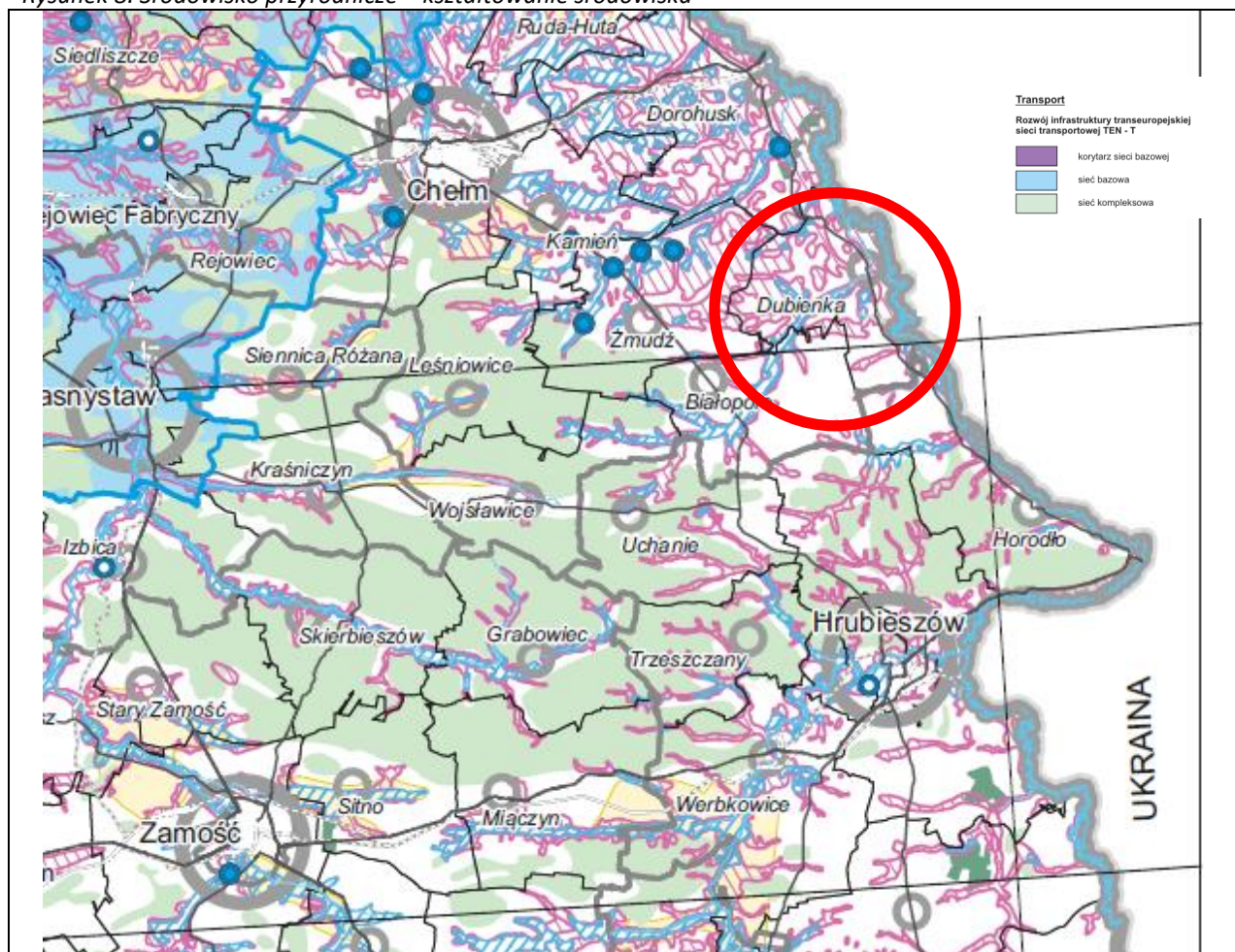
Rysunek 7. Środowisko przyrodnicze – ochrona przyrody



W zakresie obszarów kształtowania środowiska

Gmina Dubienka rekomendowana jest do zwiększenia zdolności ochronnych i samoregulujących środowiska poprzez retencję obszarową - mokradła stałe i okresowe wskazane do działań stabilizacyjnych oraz fitomeliorację jako tereny zagrożone erozją.

Rysunek 8. Środowisko przyrodnicze – kształtowanie środowiska



Zwiększanie odporności na niekorzystne zjawiska naturalne

Strefy suszy - obszary priorytetowe zwiększania retencji

Zbiorniki dużej retencji

istniejące

planowane

Zbiorniki małej retencji (>5ha)

istniejące

planowane

Rewitalizacja systemu melioracyjnego kanału Wieprz-Krzna (KWK)

obszar oddziaływania KWK

Kanał Wieprz-Krzna

doprowadzalniki KWK

położenie gminy Dubienka

Zwiększanie zdolności ochronnych i samoregulujących środowiska

Retencja obszarowa

mokradła stałe wskazane do działań stabilizacyjnych

mokradła okresowe wskazane do działań stabilizacyjnych

Fitomelioracje

tereny zagrożone erozją wskazane do działań fitomelioracyjnych

obszary ubogie przyrodniczo wymagające wzbogacenia zielenią śródpolną

Gospodarka

Rolnictwo i leśnictwo:

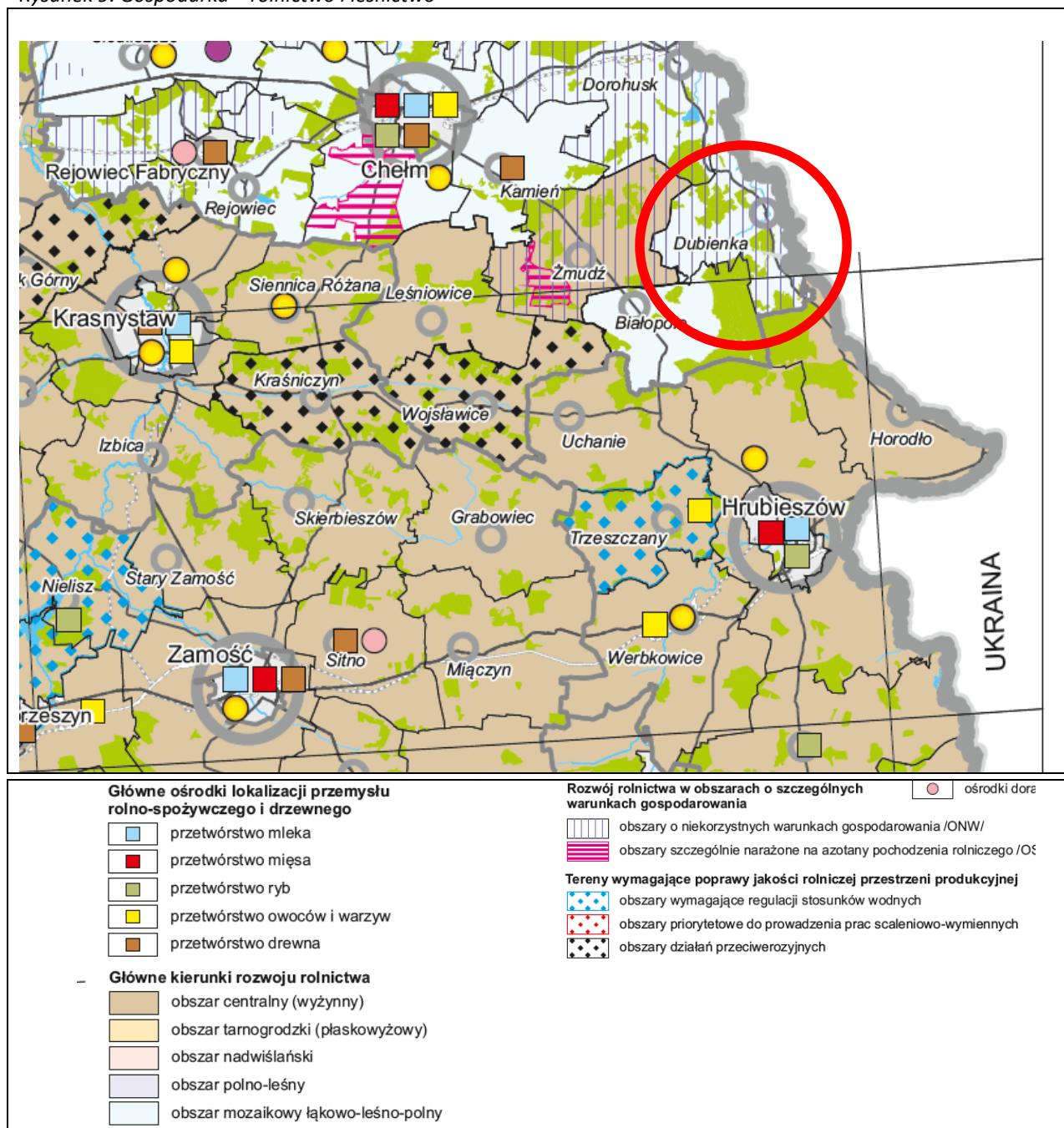
Rolnictwo

Rozwój rolnictwa powinien łączyć tradycyjne, przyjazne środowisku formy gospodarowania z nowymi innowacyjnymi metodami wykorzystania zasobów naturalnych. Podstawowe działania kieruje się na poprawę struktury przestrzennej gospodarstw rolnych w województwie lubelskim. Działania te, wraz z ochroną zwartych kompleksów bardzo dobrych gleb będą miały szczególne znaczenie w strefie wyżyn lessowych, traktowanych jako strategiczny obszar żywicielski o znaczeniu krajowym. Innym ważnym aspektem kształtowania terenów wiejskich jest ich wzbogacanie funkcjonalne z zachowaniem obecnych kierunków rozwoju specjalizacji rolnej w poszczególnych rejonach województwa.

Niestety Gmina Dubienka zaliczona została do obszaru o niekorzystnych warunkach gospodarowania.

Natomiast w zakresie wykorzystania lasu na obszarze gminy znajdują się zwarte kompleksy leśne możliwe do wykorzystania w ramach przetwórstwa drewna oraz mogą stanowić bazę dla rozwoju turystyki.

Rysunek 9. Gospodarka – rolnictwo i leśnictwo



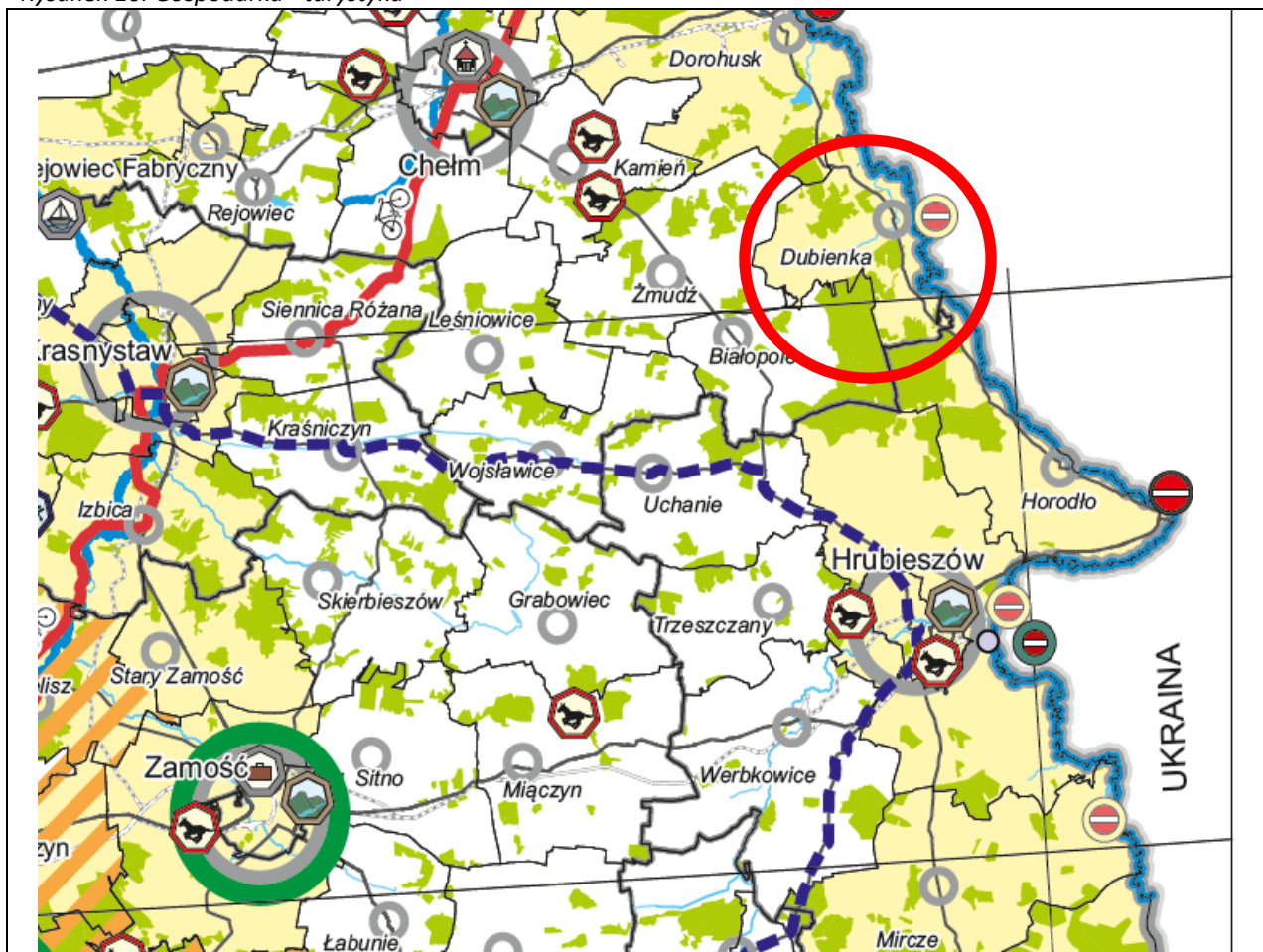
 - położenie gminy Dubienka

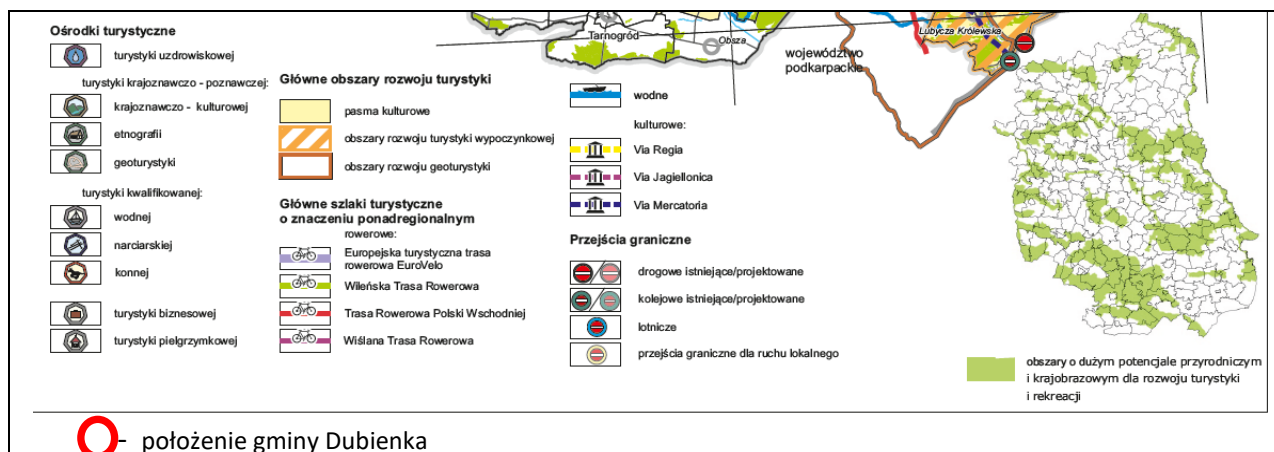
Turystyka:

Gmina Dubienka zaliczona została do obszarów o dużym potencjale przyrodniczym i krajobrazowym dla rozwoju turystyki i rekreacji. Ponadto leży w obszarze rozwoju turystyki – pasmo kulturowe. Dubienka zaliczana jest do tzw. szlaku cerkiewnego. Ponadto ważna dla rozwoju tych i wszystkich pozostałych form turystyki jest modernizacja i rozbudowa bazy turystycznej dostosowanej do typu, intensywności ruchu turystycznego oraz wrażliwości środowiska. Obok działań o charakterze infrastrukturalnym istotne znaczenie dla rozwoju turystyki w województwie ma kreowanie i rozwój konkurencyjnych produktów turystycznych, a w szczególności:

- wspieranie procesów powstawania regionalnych i lokalnych produktów turystycznych,
- stymulowanie innowacyjności w obszarze marketingu produktów turystycznych,
- rozbudowa i rozwój zintegrowanego systemu informacji turystycznej,
- stworzenie systemu monitorowania i dostosowywania produktów turystycznych do potrzeb rynku

Rysunek 10. Gospodarka - turystyka





Obronność i bezpieczeństwo publiczne

Kierunki rozwoju przestrzennego w sferze obronności i bezpieczeństwa publicznego wynikają z potrzeb realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem sił zbrojnych, uwzględniania w zagospodarowaniu możliwości wystąpienia sytuacji kryzysowej, a także eliminowania potencjalnych kolizji i konfliktów przestrzennych. Działania w tym zakresie mają z jednej strony charakter organizacyjny obejmujący przede wszystkim stworzenie zintegrowanego systemu służb ratowniczych i reagowania kryzysowego, z drugiej zaś planistyczny, zapewniający bezkolizyjne funkcjonowanie struktur przestrzennych oraz minimalizowanie negatywnych skutków zagrożeń naturalnych i cywilizacyjnych

Gmina Dubienka została włączona do przygranicznej strefy funkcjonalnej – jako strefa nadgraniczna obejmująca, zgodnie z ustawą z dnia 12 października 1990 r. o ochronie granicy państwowej (tj. Dz. U. z 2009 Nr 12, poz. 67 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy. W związku z położeniem w tym obszarze należy uwzględnić:

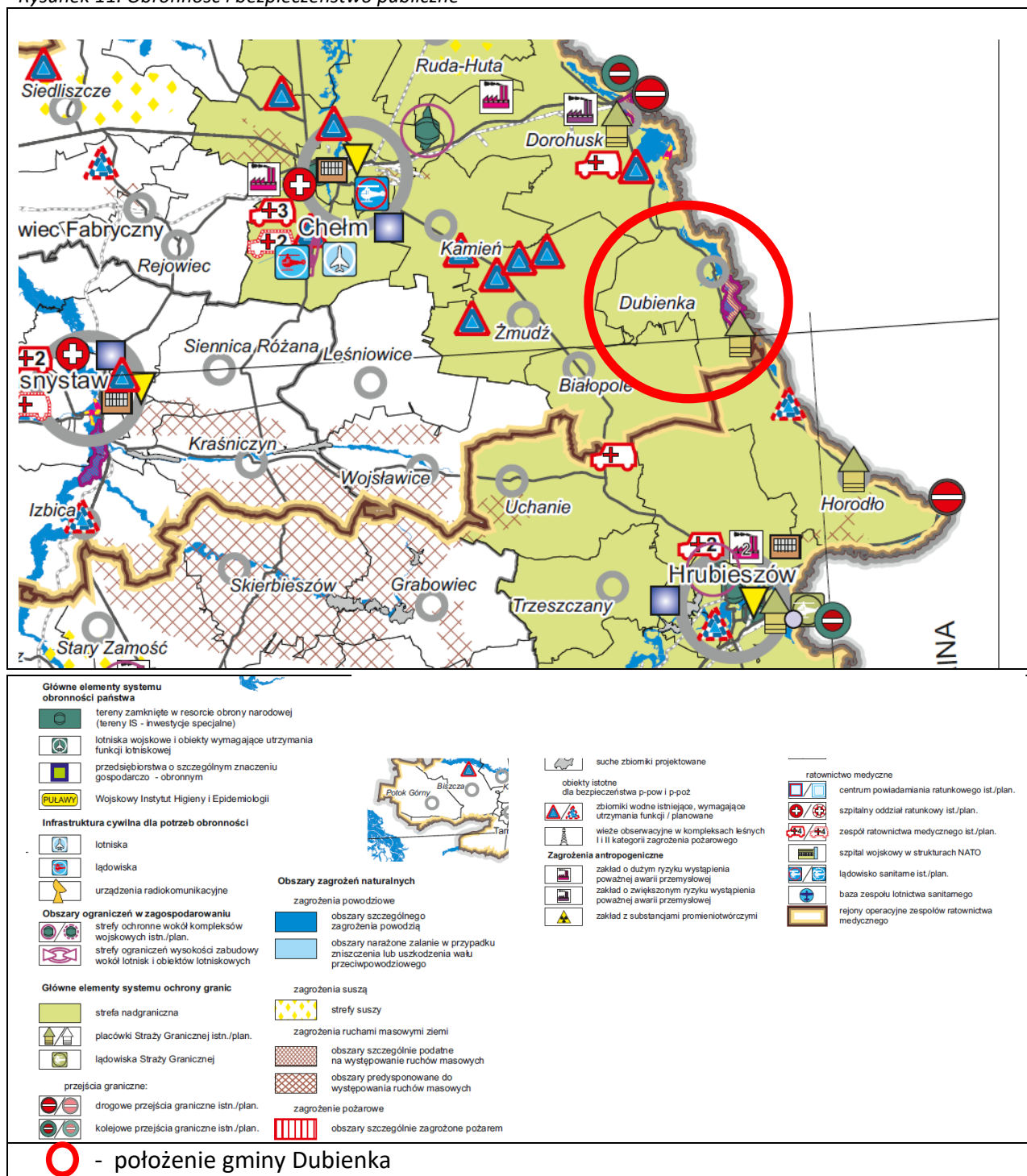
Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych),
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich,
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej,
- rozbudowa infrastruktury logistycznej.

Zasady zagospodarowania przestrzennego:

- uwzględnianie w zagospodarowaniu potrzeb związanych z obronnością i bezpieczeństwem publicznym,
- integrowanie systemów transportowych,
- usprawnienie powiązań transportowych.

Rysunek 11. Obronność i bezpieczeństwo publiczne



II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY:

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze Gminy Dubienka występują:

- Strzelecki Park Krajobrazowy wraz z otuliną

Pierwotnie powołany Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie Nr XVIII/89/83 z dnia 28 marca 1983 r. w sprawie ustanowienia parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa chełmskiego. Aktualne zasady ochrony i granice określa Rozporządzenie Nr 34 Wojewody Lubelskiego z dnia 12 czerwca 2003 r. w sprawie Strzeleckiego Parku Krajobrazowego wraz ze zmianą z 26 lipca 2004 r. Park obejmuje łącznie 12 026,00 ha na obszarze województwa lubelskiego. Na terenie gminy Dubienka znajduje się fragment parku o powierzchni około 3 161 ha.

Celem ochrony Parku jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, historycznych i kulturowych południowej części Polesia Wołyńskiego a w szczególności ochrona walorów faunistycznych, florystycznych i siedliskowych zwartego kompleksu Lasów Strzeleckich oraz dolin rzecznych. Obejmuje on swoimi granicami południową część gminy Dubienka.

Wokół parku krajobrazowego wyznaczono jego otulinę, o łącznej powierzchni 11486,00 ha. W gminie Dubienka obejmuje ona obszary położone na północ i wschód od granic parku, w odległości od około 420 do 1720 m, obejmując zachodnią część doliny Bugu i południową część doliny Wełnianki, lewego dopływu Bugu. Dolina Bugu pokryta jest głównie półnaturalnymi łąkami wilgotnymi, miejscowo urozmaiconymi pozostałościami lasów łęgowych – liczne zakola i starorzecza rzeki utrzymują wysoki poziom wód w gruncie.

- Grabowiecko-Strzelecki Obszar Chronionego Krajobrazu

Podobnie jak Strzelecki PK obszar został pierwotnie powołany Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie Nr XVIII/89/83 z dnia 28 marca 1983 w sprawie ustanowienia parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa chełmskiego. Aktualne warunki ochrony oraz opis granic Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu reguluje Uchwała Nr XLIV/645/2018 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 8 października 2018 r. w sprawie Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Całkowita powierzchnia obszaru na terenie województwa lubelskiego wynosi 25740,82.

W granicach gminy Dubienka obejmuje on równinny obszar Obniżenia Dubienki z dolinami rzek Wełnianki oraz Bugu. Urozmaicona rzeźba terenu, o bardzo dużych walorach krajobrazowych charakteryzuje się systemem suchych dolinek i wąwozów wyrzeźbionych w podłożu lessowym. Lasy, zajmują stosunkowo niewielkie powierzchniowo, punktowe obszary. Największym urozmaicheniem tego niżowego krajobrazu jest dolina Bugu, którą wypełnia rzeka o nieuregulowanym, meandrującym korycie i jej liczne starorzecza. Obszar został tu więc ustanowiony ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, jest on wartościowy ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

- Obszar Natura 2000 „Lasy Strzeleckie”

Ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) (z późn. zmianami). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie z 2011 r. (Dz. U. Nr 25, poz. 133).

Powierzchnia całkowita obszaru – 8749,48 ha. Stanowi on kompleks lasów w pobliżu granicy polsko-ukraińskiej, między Bugiem a Wełnianką. Teren płaski, mało urozmaicony. Fragmenty ostoi są silnie

podtopione. Dominują drzewostany dębowo-grabowe. Lasy nadrzeczne i sosnowe pokrywają małe powierzchnie. Ostoja ptasia o randze europejskiej E 69. Występuje co najmniej 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 1 gatunek z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Ważna ostoja dzięcioła średniego i muchołówki białoszyjej. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C6) następujących gatunków ptaków: dzięcioł średni, głuszc (PCK), muchołówka białoszyja, orlik krzykliwy (PCK) i trzmiełojad; w stosunkowo wysokiej liczebności (C7) występują muchołówka mała i strumieniówka. Brak jest danych o innych gatunkach ptaków. W ostoi występują rzadkie gatunki zwierząt. Ekotyp sosny zwyczajnej (tzw. "sosna matczańska"), naturalny, kilkusetletni drzewostan.

- Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowego Bugu” PLB060003

Obszar wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313) (z późn. zmianami). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie z 2011 r. (Dz. U. Nr 25, poz. 133).

Powierzchnia całkowita obszaru – 28096,59 ha. Obszar obejmuje naturalną dolinę Bugu między Gołębim a Terespołem, stanowiąca na tym odcinku granicę państwa. Rzeka ma na tym odcinku ma charakter naturalny. Charakterystyczne są liczne meandry, starorzecza (tzw. bużyska) oraz wysokie skarpy. Szerokość doliny środkowego Bugu pozostaje w granicach od kilku do ponad 10 kilometrów. Dolina rzeki zajęta jest głównie przez łąki, pola uprawne oraz zdegradowane lasy nadrzeczne i zarośla wierzbowe. W obszarze stwierdzono 215 gatunków ptaków, w tym 154 gatunków lęgowych. Jest to jedna z najważniejszych ostoi w kraju dubelta, derkacza, gadożera, zimorodka czy czapli białej. Natomiast w województwie lubelskim jest to istotna ostoja rybitw z rodzaju *Chlidonias*, zielonki i dzięcioła białogrzbietego. Obszar odgrywa ważną rolę w okresie migracji m.in. dla ptaków siewkowych i gęsi. Rangę obszaru podkreśla ustanowienie ostoi ptaków o znaczeniu międzynarodowym IBA PL104 Dolina Środkowego Bugu. Dolina Środkowego Bugu jest miejscem występowania wielu cennych siedlisk przyrodniczych takich jak starorzecza, łąki zmiennowilgotne czy murawy kserotermiczne. Przełom doliny Bugu jest częścią jednego z najważniejszych w Europie korytarzy migracyjnych. Obszar Natura 2000 leży w Korytarzu Wschodnim (KW), który łączy lasy położone wzdłuż wschodniej granicy kraju. Rozpoczyna się na Polesiu, biegnie wzdłuż Bugu do Strzeleckiego Parku Krajobrazowego, a następnie do Chełmskiego Parku Krajobrazowego, Poleskiego Parku Narodowego, Lasów Sobiborskich, Parku Krajobrazowego Podlaski Przełom Bugu i Lasów Mielnickich, gdzie łączy się z Korytarzem Północno-Centralnym. Głównymi zagrożeniami dla gatunków będących przedmiotami ochrony obszaru jest brak użytkowania części terenów otwartych, którego skutkiem jest zarastanie siedlisk przez gatunki ekspansywne np. trzcinę pospolitą (*Phragmites australis*) oraz drzewa i krzewy. Przedmiotami ochrony obszaru są gatunki ptaków ujęte w Załączniku I Dyrektywy ptasiej - brodziec piskliwy, zimorodek, rybitwa czarna, białoskrzydła i białowąsa, gęś białoczelna, bocian czarny, gadożer, dzięcioł białoszyi i czarny, derkacz, czapla biała, rycyk, dubelt, podróżniczek, batalion, zielonka, brzegówka, krwawodziób.

- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Poleska Dolina Bugu” PLH060032

Obszar wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Poleska Dolina Bugu (Dz. U. z 2017 r. poz. 1326) (z późn. zmianami). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie z 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2608).

Powierzchnia całkowita obszaru – 8173,24 ha. Obszar położony jest w dolinie rzeki Bug, przepływającej przez Polesie Zachodnie, w rejonie miejscowości Skryhiczyn na południu, Husynne, Hniszów, Stulno oraz Dołhobrody i Jabłeczna w części północnej. Wyznacza granicę państwową pomiędzy Polską i Ukrainą. W ostoi znalazła się lewobrzeżna część doliny. Obszar składa się z 6 części obejmujących najcenniejsze przyrodniczo i wybitnie atrakcyjne krajoznawczo odcinki doliny środkowego Bugu. Rzeka ma tu charakter naturalny, z licznymi meandrami i starorzeczami, rozległymi kompleksami wielogatunkowych,

ekstensywnie użytkowanych łąk, wśród których znajdują się łagodne, piaszczyste wzniesienia z murawami ciepłolubnymi, a w obniżeniach terenu - płaty łągów i zarośli wierzbowo-topolowych. Lokalnie, na niewielkich powierzchniach występują bardzo interesujące łąki kalcyfilne ze związku *Calthion*. Dolina Bugu jest jedną z niewielu zachowanych w stanie nie zmienionym dolin dużych rzek europejskich. Poleski odcinek obejmuje najcenniejsze zespoły ekstensywnie użytkowanych łąk, z licznymi starorzeczami. Zidentyfikowano tu łącznie 7 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, które zajmują 70% obszaru. Obszar obejmuje także biotopy wielu gatunków owadów, płazów i drobnych ssaków, występujących tu w bogatych populacjach. Ogółem stwierdzono tu 14 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG, w tym 7 gatunków motyli. Obszar ma też bogatą ornitofaunę. Cała dolina Bugu jest uważana za korytarz ekologiczny o randze europejskiej.

- Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Uroczyska Lasów Strzeleckich” PLH060099

Obszar wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Uroczyska Lasów Strzeleckich (Dz. U. z 2023 r. poz. 972).

Powierzchnia całkowita obszaru – 3598,64 ha. Obszar położony jest w południowej części Obniżenia Dubienki w sąsiedztwie doliny Bugu, obejmuje najcenniejsze przyrodniczo fragmenty kompleksu leśnego Lasów Strzeleckich wraz z przylegającymi terenami łąkowymi. Obszar składa się z dwóch części. Mniejszej o pow. 497 ha w północnej części kompleksu obejmującej również fragment łąk w doliny rzeki Wełnianki. Druga część ostoi, znacznie większa (pow. 3080 ha), obejmuje południowo-zachodni fragment kompleksu leśnego z sąsiadującymi obszarami łąkowymi w dolinie rzeki Ubrodzianki. Znaczną powierzchnię obszaru zajmują grądy subkontynentalne w odmianie wołyńskiej z dużym udziałem gatunków ciepłolubnych nawiązujące do ciepłolubnych dąbrów m. in. z masowym udziałem miodownika melisowatego. Wilgotniejsze miejsca charakteryzują się powszechnym występowaniem jarzianki większej i ciemierzycy zielonej. Obszar został wyznaczony w celu ochrony bardzo licznych populacji przeplatki maturny i czerwonożyłka fioletka oraz typowo wykształconych grądów subkontynentalnych w odmianie wołyńskiej. Stwierdzono tu jedno z nielicznych stanowisk zagłębka bruzdkowanego w województwie lubelskim oraz dość liczne populacje rozrodcze mopka i nocka Bechsteina. W płatach ciepłolubnych dąbrów występują populacje obuwika pospolitego i dzwonecznika wonnego.

- Pomniki przyrody

Na terenie gminy ustanowione zostały trzy pomniki przyrody: Jesion na działce o nr ewid. 121, obręb Siedliszcze oraz 2 drzewa rosnące na działce o nr ewid. 156, obręb Skryhiczyn.

Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), na działce o nr ewid. 121, obręb Siedliszcze rośnie w pasie drogowym drogi powiatowej Dubienka – Białopole; rzut korony 18 m, korona rozłożysta, na wys. ok. 3 m obcięty konar, widoczne ślady po zabiegach konserwatorskich, nieznaczny posusz w części peryferyjnej; ogrodzenie drewniane zdemolowane; obwód pnia wynosi 3,61 m (mierzonym na wysokości 1,3 m), a wysokość 15 m; drzewo zostało objęte ochroną na podstawie Zarządzenie Nr 20 Wojewody Chełmskiego z dnia 10 grudnia 1985 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej (Dz. Urz. Woj. Ch. Nr 7, poz. 18, zm. z 2007 r. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 910),

Jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior*), o obwodzie pnia wynoszącym 3,55 m (mierzonym na wysokości 1,3 m) i wysokości 26 m; drzewo objęto ochroną na podstawie Zarządzenia Nr 20 Wojewody Chełmskiego z dnia 10 grudnia 1985 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów przyrody ożywionej i nieożywionej (Dz. Urz. Woj. Ch. Nr 7, poz. 18, zm. z 2007 r. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 910).

Klon pospolity (*Klon zwyczajny*; *Acer platanoides*), o obwodzie pnia wynoszącym 2,98 m (mierzonym na wysokości 1,3 m) i wysokości 28 m; drzewo objęto ochroną na podstawie Zarządzenia Nr 20 Wojewody Chełmskiego z dnia 10 grudnia 1985 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów przyrody

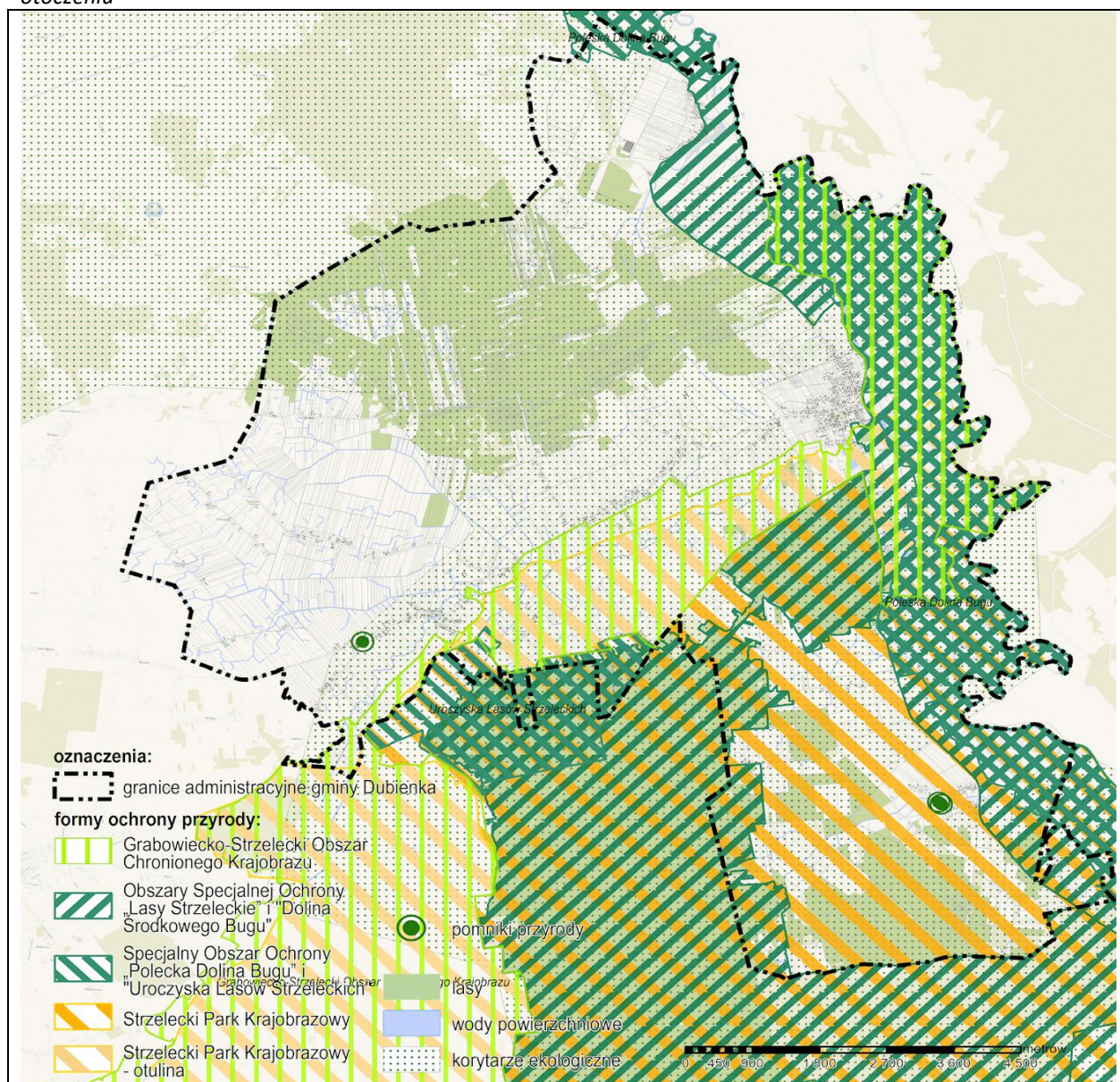
ożywionej i nieożywionej (Dz. Urz. Woj. Ch. Nr 7, poz. 18, zm. z 2007 r. Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35, poz. 910).

- Ochrona gatunkowa:

Na terenie gminy Dubienka występuje wiele rzadkich i chronionych gatunków roślin. Są to zwłaszcza rośliny łąkowe: brzoza niska, wawrzynek wilczełyko, widłak goździsty, jałowcowy oraz widłak wroniec, goździk pyszny, pełnik europejski, grązel żółty, pomocnik baldaszkowy, ożanka czosnkowa, lepnica tatarska, mieczyk dachówkowaty, storczyki szerokolistny i kukawka.

Na terenie gminy stwierdzono także występowanie zgrupowań motyli z rodziny modraszków - grupy zanikającej w Polsce.

Rysunek 12. Formy ochrony przyrody ochrony przyrody i lasy na obszarze Gminy Dubienka i w jej najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ i geoportal.gov.pl

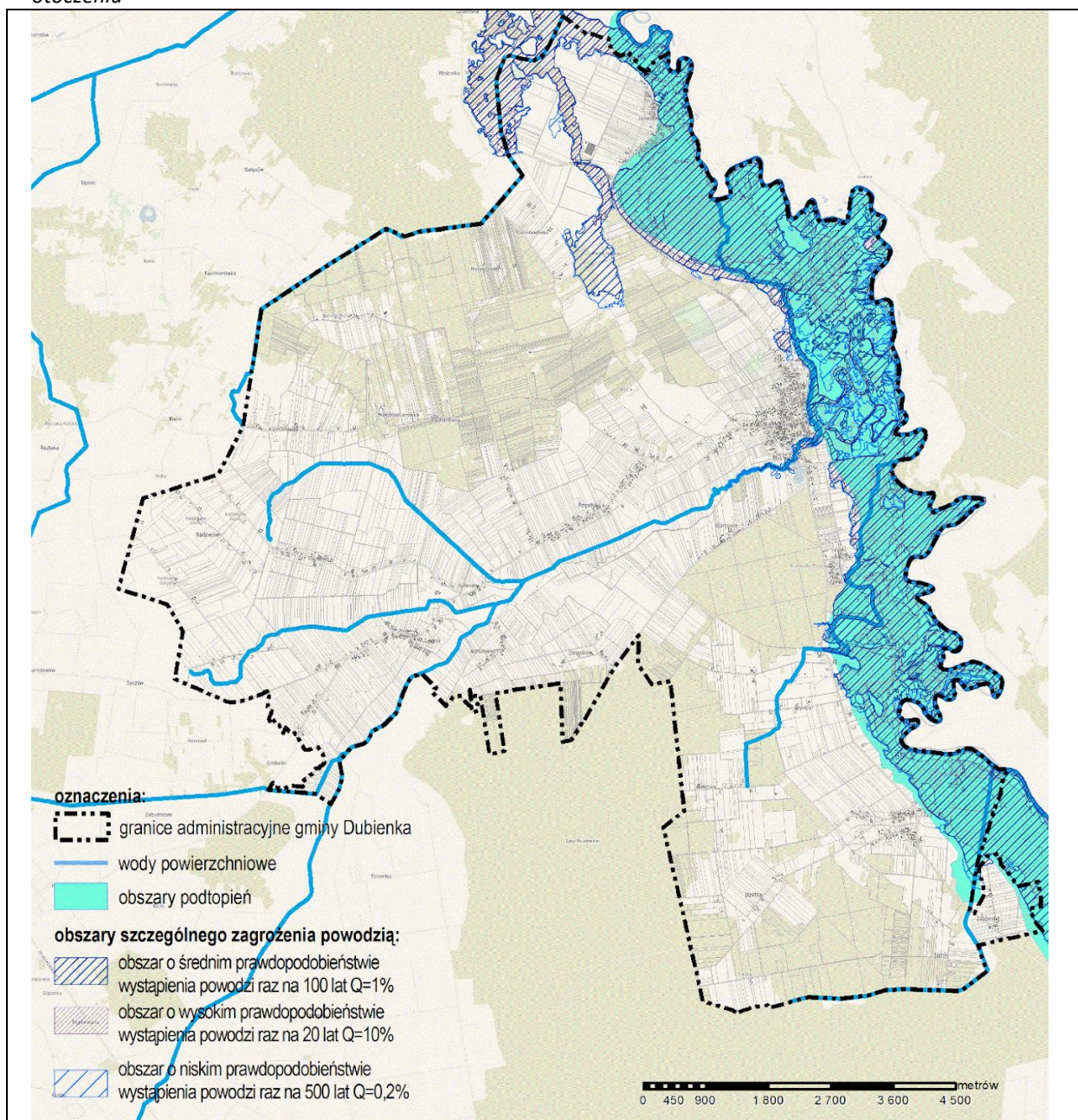
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Dubienka wyznaczone zostały obszary zagrożenia powodzią od przepływającego we wschodniej granicy gminy Bugu wraz z ujściem do niego Wełnianki, jego lewego dopływu. Strefy powodziowe wskazują obowiązujące mapy zagrożenia powodzią (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP).

Mapy MPZ ilustrują tereny narażone na powódź z różnym poziomem prawdopodobieństwa wystąpienia:

- ✓ tereny o niskim prawdopodobieństwie powodzi ($Q=0,2\%$) – szacowane na raz na 500 lat,
- ✓ tereny o średnim prawdopodobieństwie ($Q=1\%$) – około raz na 100 lat,
- ✓ tereny o wysokim prawdopodobieństwie ($Q=10\%$) – raz na 10 lat.

Rysunek 13. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze Gminy Dubienka i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: dane z: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, wymagające uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Dubienka przeważają tereny otwarte – podmokłe łąki i pastwiska, tereny rolne i porolne, z naturalną sukcesją roślinności ruderalnej oraz liczne, punktowe zarośla drzew i krzewów, przechodzące w kierunku południowym w niewielkie skupiska leśne.

Pozostałe ciekі występujące na terenie gminy nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.) w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

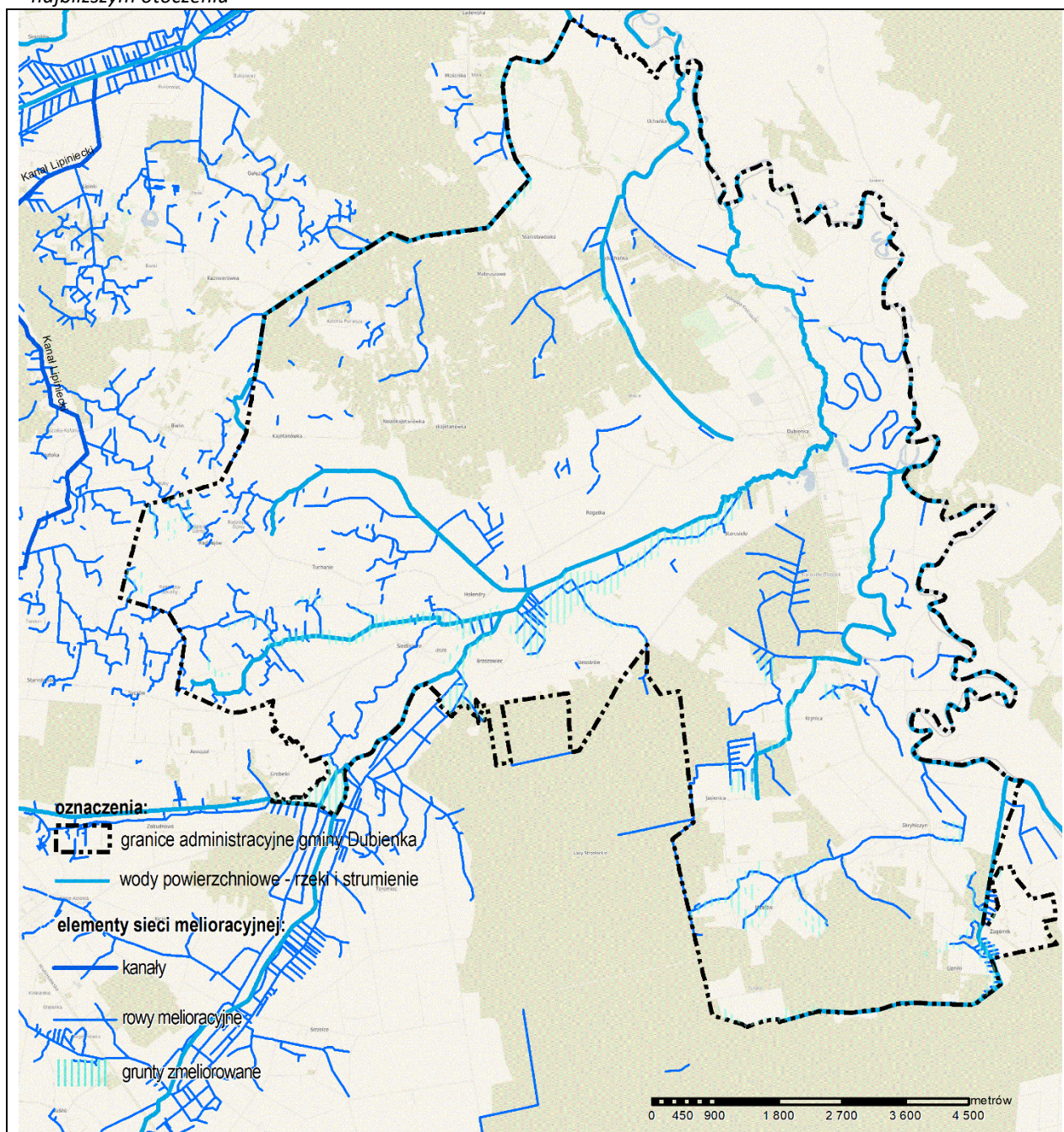
- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze Gminy Dubienka występują rowy melioracyjne, zobrażowano ich położenie na schemacie poniżej. Sieć rowów położonych na obszarze gminy odprowadza wody głównie do Bugu i jego dopływów (przede wszystkim Wełnianki), zaś w rejonie północno-zachodnim gminy w kierunku kanałów położonych na obszarze sąsiadującej gminy Żmudź.

Wzdłuż głównych cieków (z wyjątkiem Bugu), w tym wzdłuż Wełnianki i jej dopływów, Dopływu spod Bielin, Dopływu z Zagórnika, ciek w Jasienicy i Krynicy zlokalizowane są również grunty zmeliorowane. Zasięgi tych gruntów są zmniejszane.

Rysunek 14. Obszary gruntów zmeliorowanych oraz rowy melioracyjne na obszarze gminy Dubienka i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: dane z: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie oraz danych BDOT10k

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze Gminy Dubienka nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

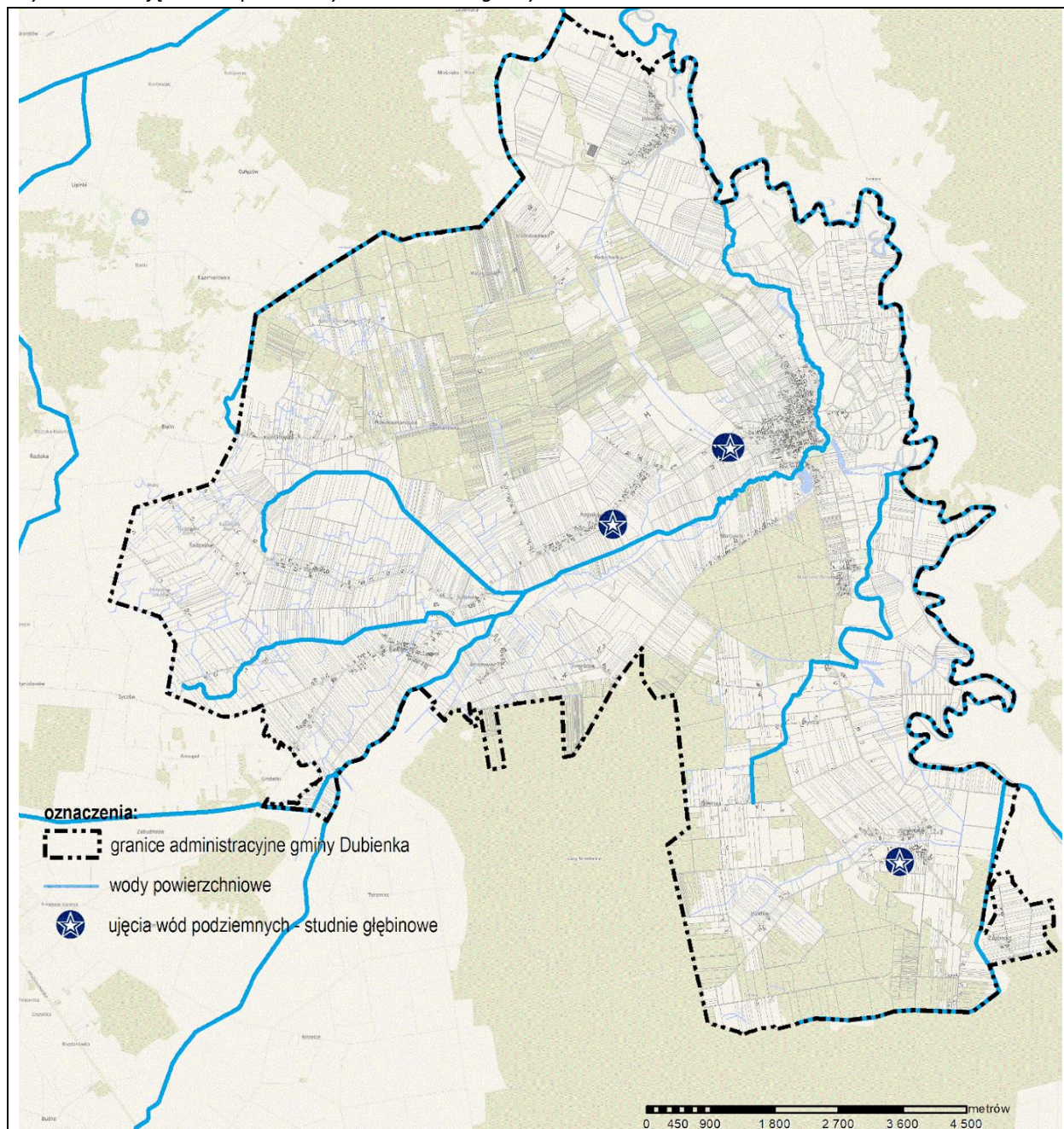
5. Strefy ochronne ujęć wody

Źródłem zaopatrzenia Gminy Dubienka w wodę są wody podziemne, ujmowane poprzez studnie głębinowe i system wodociągu wiejskiego oraz dla obszarów bez systemu wodociągów przez ujęcia

własne. Na terenie gminy Dubienka występują 3 ujęcia zbiorowego zaopatrzenia w wodę, są to ujęcia: Dubienka (2 studnie), Skryhiczyn (2 studnie) i Rogatka (1 studnia).

Ponadto istnieją inne ujęcia wód głębinowych, obecnie w większości nieeksploatowane z uwagi na rozbudowę sieci wodociągowej bądź zaprzestania funkcjonowania podmiotów.

Rysunek 15. Ujęcia wód podziemnych na obszarze gminy Dubienka



źródło: opracowanie własne na podstawie polska.e-mapa.net oraz danych GESUT, dane PIG-PIB

Ujęcia gminne posiadają uregulowany stan formalno-prawny w zakresie poboru wody i eksploatacji urządzeń, posiadają także ustanowione strefy ochrony pośredniej. Dla ujęcia wody w Dubience ustanowiona została strefa ochrony pośredniej zewnętrznej (tzw. chemicznej) decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Chełmie znak: OS.6210/105/98 z dnia 21 grudnia 1998 r., obejmuje obszar o powierzchni 192 ha. Strefy ochrony pośredniej także zewnętrznej dla ujęć w Rogatce i Skryhiczynie ustanowione zostały przez Starostę Chełmskiego decyzjami z dnia 21 lipca 1999 r. znak: ROL.

6210/18/99 i ROL. 6210/19/99. Powierzchnie stref wynoszą odpowiednio 132,0 ha (Rogatka) i 44,5 ha (Skryhiczyn).

Na terenie stref ochronnych wprowadzonych zostało szereg zakazów, między innymi:

- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i niedostatecznie oczyszczonych ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt,
- zakaz lokalizowania składowisk i wylewisk odpadów, dużych ferm chowu zwierząt oraz innych obiektów zagrażających jakości wody,
- zakaz lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu
- zakaz budowy ujęć wody oraz eksploatacji kopalni.

Zakazy powyższe wynikają z konieczności ochrony wód i mają na celu wyeliminowanie potencjalnych źródeł zagrożeń dla jakości tych wód.

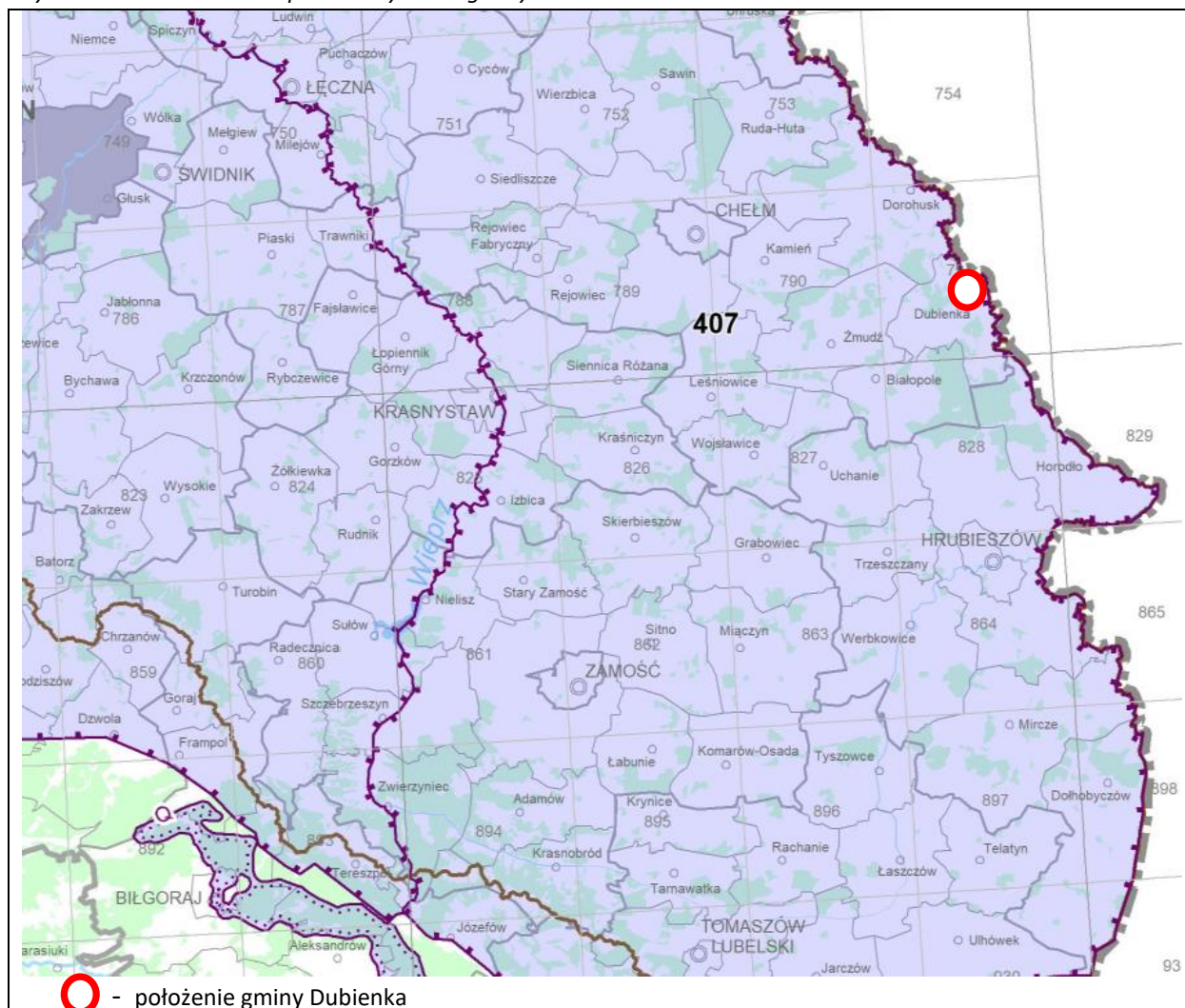
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy znajduje się sztuczny zbiornik wodny – Zbiornik retencyjny „Dubienka”, zlokalizowany na rzece Wełniance, pełniący m.in. funkcje rekreacyjne i kąpieliskowe. Wokół samego zbiornika retencyjnego nie ustanowiono dotychczas „obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych” w rozumieniu art. 59 Prawa wodnego, ale teren ten podlega ogólnej ochronie w ramach stref nadbużańskich.

Cały obszar gminy leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska (numer 407 Chełm-Zamość). Jest to zbiornik o charakterze szczelinowo-porowym w utworach trzeciorzędowych, o powierzchni 9 051,00 km² i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 1 099 600 m³/d. Położony jest on na głębokości od 60 m p.p.t. do 120 m p.p.t. Występowanie GZWP na terenie gminy wiąże się z koniecznością szczególnej ochrony tych zasobów i uwzględniania ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym. Gmina Dubienka została wskazana jako obszar, na którym planowane jest formalne ustanowienie obszaru ochronnego dla tego zbiornika wód podziemnych.

Na terenie gminy ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej wokół gminnych studni głębinowych – w granicach działek poszczególnych ujęć.

Rysunek 16. Zbiornik wód podziemnych dla gminy Dubienka



źródło: Państwowy Instytut Geologiczny

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Gminy Dubienka występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69). Dla złoża Dubienka I wyznaczono obszar i teren górniczy.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

8.1. Złoża kopalin

Dubienka dzięki zróżnicowanej budowie geologicznej gminy posiada obecnie 6 udokumentowanych złóż kopalin, kolejne 2 zostały w ostatnim okresie wybilansowane: Rogatka i Rogatka I.

Obszarami o potencjalnych zasobach surowców są tereny w okolicach Rogatki i Skryhiczyna.

Tabela 1. Charakterystyka zasobów złóż na terenie gminy Dubienka

Nazwa złoża	ID złoża	ID pola	Kopalina	Powierzchnia [m ²]	Obwód [m]	Nadzór górniczy
Dubienka	4083	-	Piaski i żwiry	28019	692	Okręgowy Urząd Górniczy - Lublin

8.2. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze Gminy Dubienka nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

8.3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze Gminy Dubienka nie występują kompleksy podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Dubienka nie jest uzdrowiskiem, nie ma statusu uzdrowiska. Nie ustanowiono więc dla gminy Dubienka ani obszaru uzdrowiska ani obszarów ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135 ze zm.).

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

10.1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego
Do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego wpisano 2 obiekty - tabela poniżej.

Tabela 2. Wykaz obiektów prawnie chronionych wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy Dubienka

Lp	Miejscowość	Obiekt	Nr rej
1	Dubienka	Cmentarz grzebalny rzymskokatolicki wraz z: – zbiorową mogiłą żołnierzy WP poległych w wojnie 1920 r. – zbiorową mogiłą członków Ruchu Oporu – mogiłą Franciszka Krakiewicza ps. „Góral”, dowódcy oddziału partyzanckiego – mogiłą zasłużonych nauczycieli – Stanisława Rogulskiego i Hipolita Zacharczuka	A-217
2	Dubienka	Cerkiew prawosławna pod Świętej Trójcy	A-378

10.2. Pozostałe zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Spis obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków gminy Dubienka, z wyłączeniem stanowisk archeologicznych zamieszczono w tabelach poniżej.

Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z wyłączeniem stanowisk archeologicznych

I.p.	Nazwa	Miejscowość
1	Zespół kościoła parafialnego pw. Trójcy Przenajświętszej z 1865 r.	Dubienka
2	Brama – dzwonnica murowana z 1882 r.	Dubienka
3	Budynki mieszkalne: - ul. Chełmska: nr 10 i 48 - drewniane z 1935 i 1902 r., nr 14 i 33 – murowane l. 20 XX w., apтека drewniana z poł. XIX w.	Dubienka

	<ul style="list-style-type: none"> - ul. Czerwonego Krzyża: domy drewniane nr 8 i 41 z ok. 1920 r., krzyż drewniany – przed 1939 r. - ul. Kościelna: 3 domy – nr 3, 13, 18 drewniane z 1920, 1935 i 1925 r. - ul. Kościuszki: 7 domów drewnianych; nr 10 z 1915 r, nr 44 (tynkowany) z 1920r, nr 70, 82 z 1925 r., nr 86 (zagroda) z 1920 r. - ul. 3 Maja: nr 3 – drewniany z 1920 r., Urząd Gminy – murowany XIX/XX w. - ul. Partyzantów: 2 domy drewniane – nr 9 z 1930 r. - ul. Rynek: nr 11 murowany z 1870 r., nr 3 murowany z ok. 1910 r., nr 10 drewniany z ok. 1910 r., nr 1 i 2 drewniany z ok. 1920 r. - ul. kmdr ppor. Bogusława Krawczyka: nr 1 drewniany z 1929 r. - ul. Zawalna: nr 6 drewniany z 1925 r. - ul. Horodelska: nr 17 – młyn drewniany, obecnie dom mieszkalny z 1928 r. - ul. Chwuszcza: nr 2 – dom drewniany z XIX w., obecnie dom mieszkalny z 1928 r. 	
4.	Krzyż drewniany z 1908 r. (naprzeciwko domu nr 11).	Holendry
5.	Kapliczka murowana z pocz. XX w	Jasienica
6.	Kapliczka drewniana z rzeźbą św. Stanisława z 2 poł. XIX w	Kajetanówka
7.	Szkoła murowana z pocz. XX w.	Radziejów
8.	Dwa krzyże drewniane po 1945 r. i z ok. 1960 r	Rogatka
9.	-2 domy murowane: nr 36 z 1927 r.	Rogatka
10.	2 domy drewniane: nr 51 z 1901 r.	Rogatka
11.	4 domy drewniane: nr 24 z 1923 r. i nr 53 i 64 z I poł. XX w	Siedliszcze
12.	- Krzyż metalowy z 1939 r. (przy budynku nr 109	Siedliszcze
13.	Kapliczka drewniana z XVIII w.	Skryhiczyn
14.	Szkoła murowana z 1926 r. (obecnie Placówka Straży Granicznej)	Skryhiczyn
15.	Krzyż murowany z 1905 r. -.	Skryhiczyn
16.	5 domów drewnianych: nr 5 z lat 20 XX w. i nr 45 z lat 30 XX w	Skryhiczyn
17.	Kapliczka murowana z 1905 r.	Starosiele
18.	2 domy drewniane z pocz. XX w. Nr 49 i 51.	Starosiele
19.	Krzyż drewniany z 1952 r.	Tuchanie
20.	Dom murowany z ok. 1930 r. nr 1	Tuchanie
21.	Obelisk kamienny przed 1939 r. ze szczątkami krzyża prawosławnego	Uchańka
22.	2 krzyże drewniane przy budynkach nr 65 i 45 z 1927 r	Uchańka

Źródło: Gminne Ewidencja Zabytków (GEZ)

Tabela 4. Pozostałe obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków Gminy Dubienka

I.p.	Nazwa	Miejscowość
1.	Cmentarz: – Dubienka: cmentarz żydowski - Józefów: cmentarz wojenny – Józefów: cmentarz wojenny – Radziejów: cmentarz ewangelicki	Dubienka Józefów Radziejów
2.	Miejsca Pamięci Narodowej: – Dubienka, ul. 3 Maja: Pomnik Mikołaja Nieczaja, bohatera Powstania Styczniowego - – Uchańka: Kopiec Kościuszki	Dubienka Uchańka

10.3. Zabytki archeologiczne

Na obszarze Gminy Dubienka występujące stanowiska archeologiczne zamieszczono w tabelach poniżej.

Tabela 5. Wykaz zabytków archeologicznych wyznaczonych na obszarze Gminy Dubienka

Lp.	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska na obszarze	funkcja obiektu	kultura	chronologia	miejscowość
1.	080-093	81	osada	łużycka	epoka brązu	Uchańka
2.	080-093	84	osada	łużycka	epoka brązu	Uchańka
3.	080-093	85	osada	trzcieniecka	epoka brązu - II	Uchańka
4.	080-093	83	ślad osadniczy	-	pradzieje	Uchańka
5.	080-093	82	ślad osadniczy	-	średniowiecze	Uchańka
6.	080-093	78	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza	Uchańka
7.	080-093	79	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia	Uchańka
8.	080-093	80	ślad osadniczy		pradzieje	Uchańka
9.	080-093	86	osada	łużycka	epoka brązu	Uchańka
10.	080-094	7	ślad osadniczy	łużycka	nowożytny	Uchańka
11.	080-094	2	ślad osadniczy	łużycka	epoka brązu	Uchańka
12.	080-094	3	ślad osadniczy	łużycka	epoka brązu	Uchańka
13.	080-094	4	ślad osadniczy	amfor kulistych	epoka kamienia - neolit	Uchańka
14.	080-094	1	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Uchańka
15.	080-094	5	osada	nieznana	epoka żelaza – okres przedrzymski	Uchańka
16.	080-094	6	ślad osadniczy	łużycka	epoka brązu	Uchańka
17.	081-093	63	osada	nie dotyczy	Średniowiecze - wczesne	Stanisławówka
18.	081-093	64	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Stanisławówka
19.	081-093	62	ślad osadniczy	nieznana	nieznana	Stanisławówka
20.	081-093	32	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Kajetanówka
21.	081-093	33	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Kajetanówka
22.	081-093	30	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Kajetanówka
23.	081-093	73	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Rogatka Błota

24.	081-093	21	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Stanisławówka
25.	081-093	29	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Kajetanówka
26.	081-093	13	osada	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Kajetanówka
27.	081-093	31	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Kajetanówka
28.	081-093	14	osada	nie dotyczy	Średniowiecze - wczesne	Kajetanówka
29.	081-093	10	osada	kultura pucharów lejkwatych	epoka kamienia - neolit	Stanisławówka
30.	081-093	12	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu	Stanisławówka
31.	081-093	52	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Nowokajetanówka
32.	081-093	51	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu	Kajetanówka
33.	081-093	9	ślad osadniczy	kultura lubelsko-wołyńska/ceramiki biało-malowanej/wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej/ceramiki wstógowej malowanej/Zimne-złota/jaszczońska	epoka kamienia	Stanisławówka
34.	081-093	80	ślad osadniczy	łużycka	pradzieje	Stanisławówka
35.	081-093	79	osada	łużycka	epoka brązu - I	Stanisławówka
36.	081-093	23	osada	łużycka	epoka kamienia - neolit	Stanisławówka
37.	081-093	34	ślad osadniczy	łużycka	epoka brązu - wczesna	Kajetanówka
38.	081-093	27	ślad osadniczy	łużycka	Średniowiecze - wczesne	Uchańka
39.	081-093	22	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Stanisławówka
40.	081-093	28	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Uchańka
41.	081-093	26	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza – okres wpływów rzymskich	Uchańka
42.	081-093	75	grób	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Rogatka
43.	081-093	24	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia - mezolit	Stanisławówka
44.	081-093	36	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Kajetanówka
45.	081-093	61	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
46.	081-093	11	osada	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Stanisławówka
47.	081-093	35	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Kajetanówka
48.	081-093	78	osada	kultura pomorska	epoka brązu okres przedrzymskich/ateńskich	Dubienka

49.	081-093	77	osada	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Dubienka
50.	081-093	76	osada	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Stanisławówka
51.	081-093	8	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Uchańka
52.	081-093	6	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Uchańka
53.	081-093	7	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Uchańka
54.	081-093	4	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Nowokajetanówka
55.	081-093	5	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Uchańka
56.	081-093	25	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Stanisławówka
57.	081-093	3	znalezisko luźne	nieznana	epoka kamienia - neolit	Nowokajetanówka
58.	081-094	13	śląd osadniczy	nieznana	epoka kamienia - neolit	Dubienka
59.	081-094	12	śląd osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Dubienka
60.	081-094	5	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Dubienka
61.	081-094	11	śląd osadniczy	nieznana	epoka kamienia - neolit	Dubienka
62.	081-094	14	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
63.	64.081-094	15	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
65.	66.081-094	49	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
67.	68.081-094	16	śląd osadniczy	nieznana	epoka kamienia - neolit	Dubienka
69.	70.081-094	43	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Dubienka
71.	72.081-094	18	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Dubienka
73.	74.081-094	19	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
75.	76.081-094	20	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Dubienka
77.	78.081-094	38	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Dubienka
79.	80.081-094	39	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
81.	82.081-094	6	osada	kultura mierzanowicka	epoka brązu - I	Dubienka
83.	84.081-094	40	śląd osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Dubienka
85.	86.081-094	50	śląd osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
87.	88.081-094	34	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
89.	90.081-094	37	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Dubienka
91.	92.081-094	36	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
93.	94.081-094	1	grób - kurhan	nieznana	nieznana	Rogatka
95.	96.081-094	8	śląd osadniczy	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Dubienka
97.	98.081-094	10	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Dubienka
99.	00.081-094	44	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Dubienka
101.	081-094	45	osada	nie dotyczy	średniowiecze -	Dubienka

					wczesne	
102.	081-094	48	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
103.	081-094	46	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
104.	081-094	47	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Dubienka
105.	081-094	51	ślad osadniczy	nieznana	nieznana	Starosiele
106.	081-094	30	osada	kultura przeworska	epoka żelaza – okres wpływów rzymskich	Starosiele
107.	081-094	3	grób - kurhan	nie dotyczy	nieznana	Rogatka
108.	081-094	2	znalezisko luźne	nieznana	epoka kamienia - neolit	Dubienka
109.	081-094	4	znalezisko luźne	nieznana	epoka kamienia - neolit	Dubienka
110.	081-094	42	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Dubienka
111.	081-094	29	ślad osadniczy	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Dubienka
112.	081-094	22	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Dubienka
113.	081-094	23	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Dubienka
114.	081-094	24	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Dubienka
115.	081-094	25	ślad osadniczy	kultura łużycka	epoka brązu	Dubienka
116.	081-094	26	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza – okres wpływów rzymskich	Dubienka
117.	081-094	28	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Dubienka
118.	081-094	21	ślad osadniczy	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Dubienka
119.	081-094	17	osada	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Dubienka
120.	081-094	41	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Dubienka
121.	081-094	7	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
122.	081-094	52	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze	Starosiele
123.	081-094	35	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Dubienka
124.	081-094	9	grób - kurhan	nieznana	nieznana	Dubienka
125.	081-094	32	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Starosiele
126.	081-094	31	ślad osadniczy	nie dotyczy	Średniowiecze - wczesne	Starosiele
127.	081-094	33	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
128.	081-094	27	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza okres przedrzymski/ateński	Dubienka
129.	082-093	39	ślad osadniczy	nieznana	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
130.	082-093	145	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
131.	082-093	114	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Tuchanie
132.	082-093	115	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Tuchanie
133.	082-093	9	osada	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Rogatka

134.	082-093	14	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
135.	082-093	117	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
136.	082-093	134	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
137.	082-093	135	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
138.	082-093	105	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
139.	082-093	136	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Radziejów
140.	082-093	97	osada	nie dotyczy	średniowiecze	Siedliszcze
141.	082-093	102	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
142.	082-093	118	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
143.	082-093	31	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Brzozowiec
144.	082-093	13	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
145.	082-093	17	ślad osadniczy	kultura łużycka	epoka brązu	Rogatka
146.	082-093	25	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
147.	082-093	21	osada	kultura przeworska	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Brzozowiec
148.	082-093	12	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
149.	082-093	15	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Rogatka
150.	082-093	7	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Holendry
151.	082-093	10	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Rogatka
152.	082-093	100	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
153.	082-093	98	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
154.	082-093	30	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
155.	082-093	29	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
156.	082-093	90	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
157.	082-093	85	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
158.	082-093	26	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Brzozowiec
159.	082-093	87	osada	kultura protomierzano wicka	epoka brązu - I	Siedliszcze
160.	082-093	38	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
161.	082-093	86	osada	nieznana	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
162.	082-093	107	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
163.	082-093	4	osada	nieznana	epoka żelaza – okres wpływów rzymskich	Holendry
164.	082-093	24	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Brzozowiec

165.	082-093	91	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
166.	082-093	5	osada	nie dotyczy	pradzieje	Holendry
167.	082-093	20	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Rogatka
168.	082-093	27	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Brzozowiec
169.	082-093	92	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
170.	082-093	111	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Tuchanie
171.	082-093	104	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
172.	082-093	94	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
173.	082-093	37	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Janostrow
174.	082-093	18	osada	kultura zarubiniecka	epoka żelaza – okres przedrzymski/ateński	Rogatka
175.	082-093	93	ślad osadniczy	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Siedliszcze
176.	082-093	79	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Siedliszcze
177.	082-093	106	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
178.	082-093	28	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
179.	082-093	32	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
180.	082-093	6	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Holendry
181.	082-093	8	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Holendry
182.	082-093	22	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Brzozowiec
183.	082-093	41	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Rogatka
184.	082-093	40	osada	kultura pucharów lejkowatych	epoka kamienia - neolit	Rogatka
185.	082-093	141	osada	kultura przeworska	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Radziejów
186.	082-093	19	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
187.	082-093	88	osada	kultura protomierzano wicka	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
188.	082-093	139	osada	kultura zarubiniecka	epoka żelaza – okres przedrzymski/ateński	Radziejów
189.	082-093	83	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
190.	082-093	89	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
191.	082-093	16	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
192.	082-093	54	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
193.	082-093	11	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Rogatka
194.	082-093	84	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze

195.	082-093	48	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
196.	082-093	42	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Rogatka
197.	082-093	53	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Siedliszcze
198.	082-093	143	osada	kultura zarubiniecka	epoka żelaza – okres przedrzymski/ateński	Radziejów
199.	082-093	51	osada	nieznana	epoka brązu	Tuchanie
200.	082-093	44	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Holendry
201.	082-093	43	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Rogatka
202.	082-093	116	osada	nieznana	epoka brązu	Tuchanie
203.	082-093	50	ślad osadniczy	kultura wielbarska	epoka żelaza – okres wpływów rzymskich	Tuchanie
204.	082-093	96	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu	Siedliszcze
205.	082-093	99	osada	kultura pucharów lejkwatych	epoka kamienia - neolit	Radziejów
206.	082-093	68	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Janostrów
207.	082-093	67	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Janostrów
208.	082-093	80	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
209.	082-093	35	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Janostrów
210.	082-093	82	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
211.	082-093	36	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Janostrów
212.	082-093	103	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Radziejów
213.	082-093	81	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
214.	082-093	52	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu	Tuchanie
215.	082-093	110	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
216.	082-093	69	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Janostrów
217.	082-093	34	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Janostrów
218.	082-093	33	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Brzozowiec
219.	082-093	23	osada	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia neolit	Brzozowiec
220.	082-093	119	osada	nieznana	epoka kamienia - mezolit	Siedliszcze
221.	082-093	137	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Radziejów
222.	082-093	46	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Tuchanie
223.	082-093	112	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
224.	082-093	47	ślad osadniczy	kultura strzyżowska	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
225.	082-093	108	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów

226.	082-093	109	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
227.	082-093	113	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
228.	082-093	142	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
229.	082-093	101	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Radziejów
230.	082-093	140	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Radziejów
231.	082-093	45	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Holendry
232.	082-093	95	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Siedliszcze
233.	082-093	138	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Radziejów
234.	082-093	49	funkcja osadnicza/mieszkalna	kultura strzyżowska	epoka brązu - wczesna	Tuchanie
235.	082-094	30	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
236.	082-094	28	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Krynica
237.	082-094	29	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
238.	082-094	31	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Skryhiczyn
239.	082-094	5	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Starosiele
240.	082-094	26	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Krynica
241.	082-094	24	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
242.	082-094	25	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia	Starosiele
243.	082-094	17	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
244.	082-094	56	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
245.	082-094	16	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
246.	082-094	45	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
247.	082-094	50	ślad osadniczy	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Skryhiczyn
248.	082-094	51	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
249.	082-094	53	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
250.	082-094	40	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Skryhiczyn
251.	082-094	37	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Skryhiczyn
252.	082-094	38	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
253.	082-094	39	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
254.	082-094	36	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Skryhiczyn
255.	082-094	6	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
256.	082-094	8	ślad osadniczy	nieznana	epoka żelaza - okres	Starosiele

					wpływów rzymskich	
257.	082-094	9	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
258.	082-094	11	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
259.	082-094	35	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
260.	082-094	48	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia	Skryhiczyn
261.	082-094	33	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu	Skryhiczyn
262.	082-094	34	osada	kultura wielbarska	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Skryhiczyn
263.	082-094	32	osada	nieznana	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Skryhiczyn
264.	082-094	23	ślad osadniczy	nieznana	epoka kamienia	Starosiele
265.	082-094	49	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Skryhiczyn
266.	082-094	46	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
267.	082-094	47	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
268.	082-094	3	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
269.	082-094	2	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
270.	082-094	4	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
271.	082-094	22	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
272.	082-094	18	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Dubienka
273.	082-094	21	ślad osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
274.	082-094	20	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Dubienka
275.	082-094	19	ślad osadniczy	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Dubienka
276.	082-094	54	ślad osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Skryhiczyn
277.	082-094	55	ślad osadniczy	nie dotyczy	pradzieje	Skryhiczyn
278.	082-094	1	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
279.	082-094	13	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
280.	082-094	44	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
281.	082-094	14	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Skryhiczyn
282.	082-094	41	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
283.	082-094	43	ślad osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
284.	082-094	12	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Starosiele
285.	082-094	42	osada	kultura przeworska	epoka żelaza - okres wpływów rzymskich	Skryhiczyn
286.	082-094	10	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
287.	082-094	15	cmentarzysko	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn

288.	082-094	7	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Starosiele
289.	082-094	52	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Skryhiczyn
290.	082-094	27	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Krynica
291.	082-094	37	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Józefów
292.	082-094	21	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Lipniki
293.	082-094	2	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórnik
294.	082-094	35	śląd osadniczy	kultura strzyżowska	epoka brązu - I	Józefów
295.	082-094	33	śląd osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Józefów
296.	082-094	29	osada	kultura pomorska	epoka żelaza – okres wpływów przedrzymskich/ateriskich	Józefów
297.	082-094	30	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Józefów
298.	082-094	22	śląd osadniczy	nieznana	epoka kamienia	Lipniki
299.	082-094	23	śląd osadniczy	kultura łużycka	epoka brązu	Lipniki
300.	082-094	26	śląd osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Józefów
301.	082-094	27	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Józefów
302.	082-094	28	osada	kultura ceramiki sznurowej	epoka kamienia - neolit	Józefów
303.	082-094	47	śląd osadniczy	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Zagórnik
304.	082-094	3	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórnik
305.	082-094	14	osada	kultura lubelsko-wołyńska/ceramiki biało-malowanej/wołyńsko-lubelskiej ceramiki malowanej/ceramiki wstógowej malowanej/zimne-Złota/jaszczońska	epoka kamienia - neolit	Zagórnik
306.	082-094	15	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych	epoka kamienia - neolit	Zagórnik
307.	082-094	13	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórnik
308.	082-094	6	osada	kultura łużycka	epoka brązu	Zagórnik
309.	082-094	4	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórnik
310.	082-094	9	osada	kultura trzciniecka	epoka brązu - II	Zagórnik
311.	082-094	5	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórnik

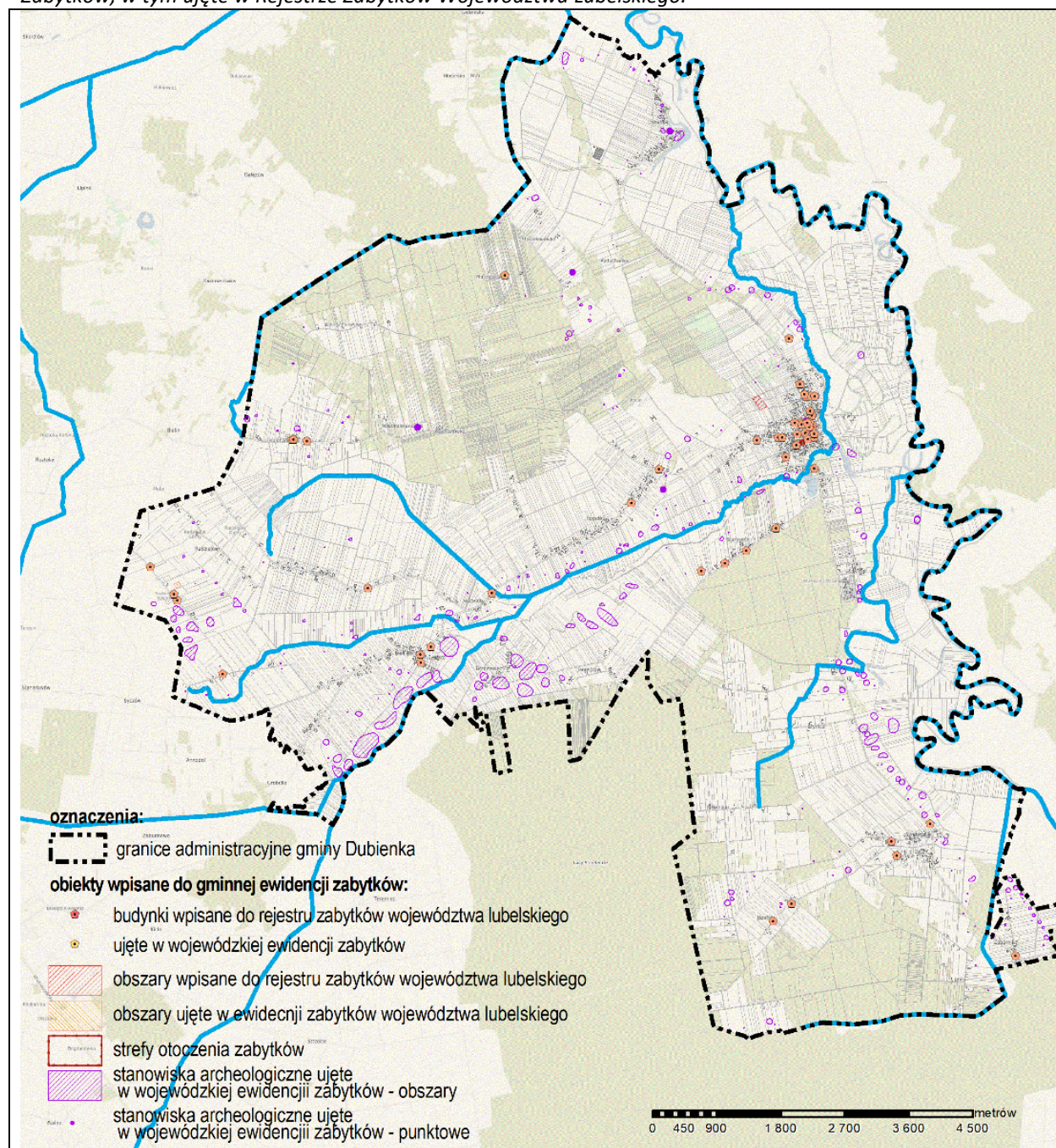
312.	082-094	25	grób	kultura trzcinińska	epoka brązu - II	Lipniki
313.	082-094	24	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze	Lipniki
314.	082-094	18	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Zagórniki
315.	082-094	31	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Józefów
316.	082-094	20	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze	Zagórniki
317.	082-094	19	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze	Zagórniki
318.	082-094	16	śląd osadniczy	kultura pucharów lejkowatych	epoka kamienia - neolit	Zagórniki
319.	082-094	7	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórniki
320.	082-094	17	śląd osadniczy	nieznana	epoka brązu - wczesna	Zagórniki
321.	082-094	10	śląd osadniczy	nieznana	epoka żelaza – okres wpływów przedrzymski/ateński	Zagórniki
322.	082-094	11	śląd osadniczy	nieznana	nieznana	Zagórniki
323.	082-094	8	osada	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Zagórniki
324.	082-094	36	kopiec	nieznana	nieznana	Józefów
325.	082-094	12	osada	nieznana	epoka brązu - wczesna	Zagórniki
326.	082-094	32	śląd osadniczy	nie dotyczy	średniowiecze - wczesne	Józefów
327.	082-094	34	inne	nie dotyczy	nowożytność	Józefów

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Dubienka

10.4. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze Gminy Dubienka nie wyznaczono obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Rysunek 18. Zabytki oraz stanowiska archeologiczne na obszarze Gminy Dubienka, ujęte Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Lubelskiego.



źródło: gminna ewidencja zabytków Gminy Dubienka

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Nie dotyczy – na obszarze Gminy Dubienka nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, o których mowa w Ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze Gminy Dubienka nie występują tereny zamknięte, o których mowa w art. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym tereny zamknięte niezbędne dla

obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r (Dz. U. z 2003 r. Nr 141, poz. 1368) ani zamknięte tereny kolejowe.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach Gminy Dubienka nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze Gminy Dubienka nie ustanowiono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Rekultywacji powinny zostać poddane znajdujące się na obszarze gminy tereny po zaprzestanych eksploatacjach kopalin – przede wszystkim na obszarach złóż w Rogatce, których eksploatacji zaprzestano – docelowo na wszystkich terenach poeksploatacyjnych. Proces rekultywacji powinien być zgodny, w tym w zakresie kierunków rekultywacji, z dokumentacją złóż.

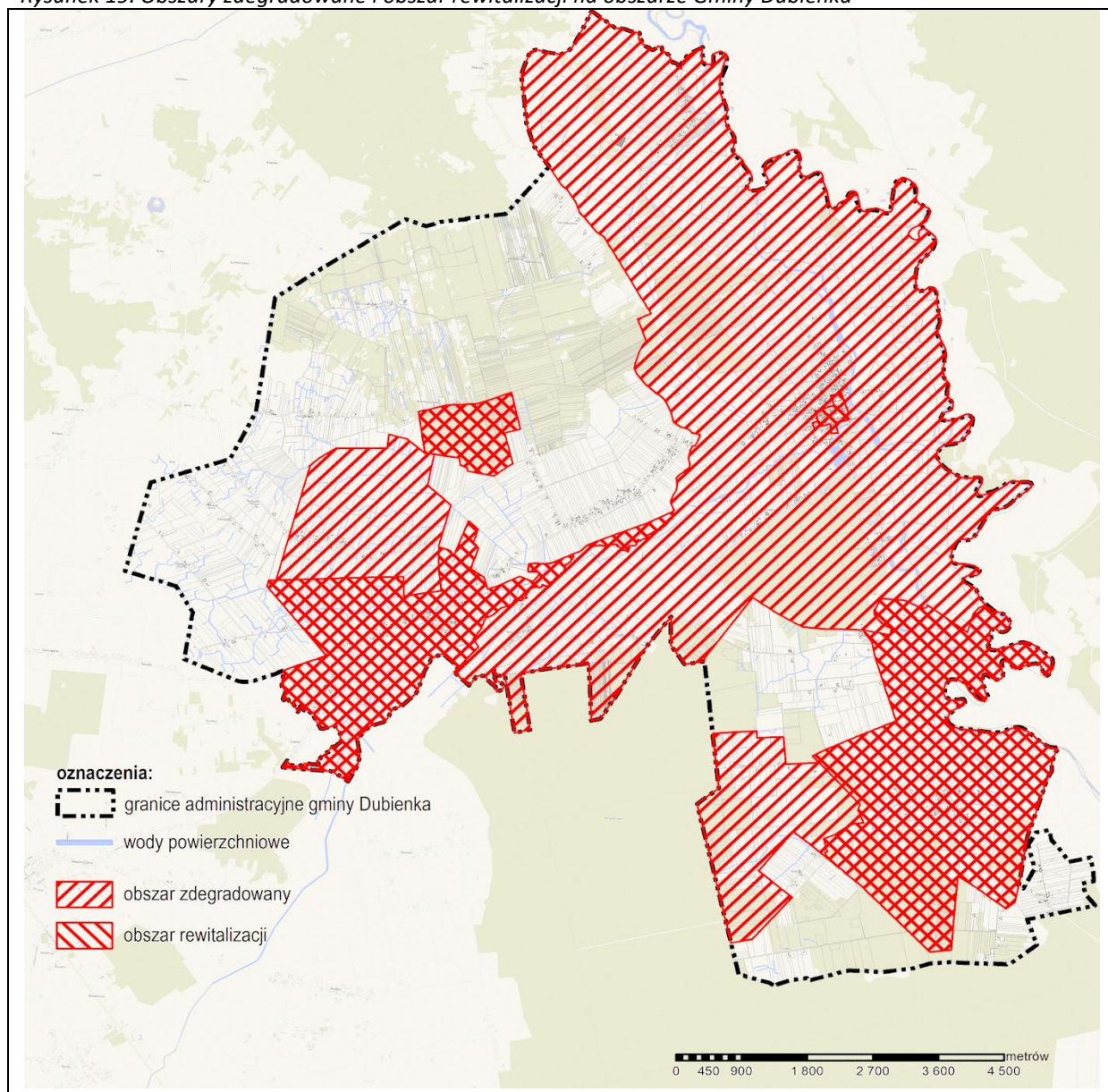
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Aktualnie na obszarze gminy Dubienka nie obowiązuje gminny program rewitalizacji. Do niedawna obowiązywał przyjęty Uchwałą Rady Gminy Nr XXXI/128/ 17 z dnia 24 października 2017 r Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Dubienka na lata 2017-2023. Dokument ten zawiera informację o obszarach zdegradowanych i obszarze rewitalizacji, które wydają się aktualne na dziś. W programie tym: Obszar zdegradowany obejmuje następujące sołectwa: Brzozowiec, Dubienka, Janostrów, Jasienica, Siedliszcze, Skryhiczyn, Starosiele, Tuchanie i Uchańka - czyli na terenach o największej koncentracji zjawisk kryzysowych.

Na obszarze zdegradowanym zaproponowano obszary do rewitalizacji. To obszary, gdzie występuje największa kumulacja negatywnych zjawisk społecznych i współwystępują negatywne zjawiska w sferach: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

Uznano, że do obszaru rewitalizacji muszą wejść obszary zamieszkane. Przyjęto, że aby część obszaru zdegradowanego uznać za obszar rewitalizacji powinna znajdować się na nim infrastruktura (zdegradowane obiekty lub obszary), których przebudowa i adaptacja, ukierunkowana na poprawę jakości korzystania z przestrzeni, likwidację izolacji obszarów problemowych oraz poprawę jakości życia mieszkańców obszarów zdegradowanych przyczynią się do rozwiązywania zdiagnozowanych problemów społecznych tych obszarów. W granicach obszaru rewitalizacji znalazły się obiekty, które same w sobie nie muszą być zdegradowane, ale w oparciu o ich infrastrukturę można prowadzić szereg działań i projektów służących celowi rewitalizacji społecznej, gospodarczej, np. świetlica, szkoła, ośrodek kultury itp.

Rysunek 19. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji na obszarze Gminy Dubienka



źródło: dane Urzędu Gminy Dubienka, w tym uchwała Nr XXXI/128/ 17 z dnia 24 października 2017 r.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Gminy Dubienka Rada Powiatu nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

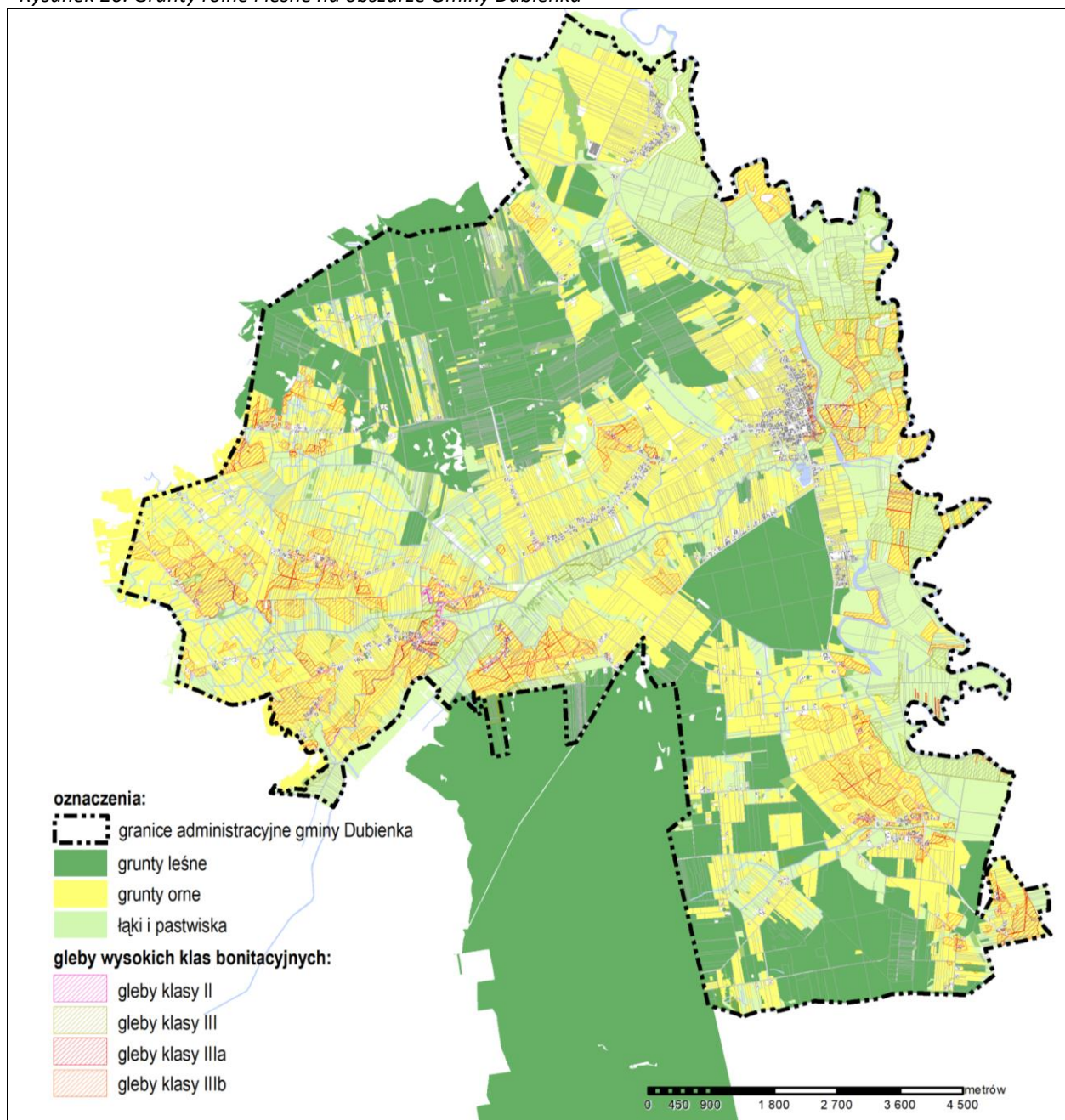
17.1. Grunty rolne

Na obszarze gminy Dubienka znajdują się zarówno grunty orne, jak i trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), stanowiące łącznie użytki rolne. Powierzchnia gruntów rolnych jest bardzo duża, wynosi 3 624,70 ha, czyli 37,19% powierzchni gminy. Łąki i pastwiska zajmują 2 524,77 ha, czyli kolejne 25,90% powierzchni gminy, sady to jedynie 19,12 ha. Łącznie użytki rolne obejmują 6 168,59 ha, czyli 63,29% powierzchni gminy.

Wśród użytków rolnych istnieją grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych: II (zarówno grunty rolne jak i łąki i pastwiska), III (łąki i pastwiska) oraz IIIa i IIIb (grunty rolne) oraz leśne klasy I-III. Ich łączna powierzchnia jest duża i wynosi 1 381,2 ha. Dla gruntów tych obowiązują przepisy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 83 z późn. zm.).

Duża część gruntów rolny została zabudowana oraz przeznaczona pod zabudowę, głównie zagrodową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy. Dotyczy to także gruntów II i III (także IIIa, IIIb) klasy bonitacyjnej, położonych w wielu miejscowościach w gminie, zwłaszcza w jej zachodniej części.

Rysunek 20. Grunty rolne i leśne na obszarze Gminy Dubienka



źródło: mapa ewidencyjna dla Gminy Dubienka

17.2. Grunty leśne

Lasy w gminie Dubienka obejmują 972,76 ha (bez Lasów Państwowych), zaś grunty leśne 2 500,69 ha, stanowiąc 25,7 % powierzchni gminy. (źródło: GUS-Bank Danych Lokalnych).

Lasy dominują w południowej i zachodniej części gminy. Te położone na południu objęte są ochroną jako Strzelecki Park Krajobrazowy.

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze Gminy Dubienka nie istnieją zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.).

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze Gminy Dubienka nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.).

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

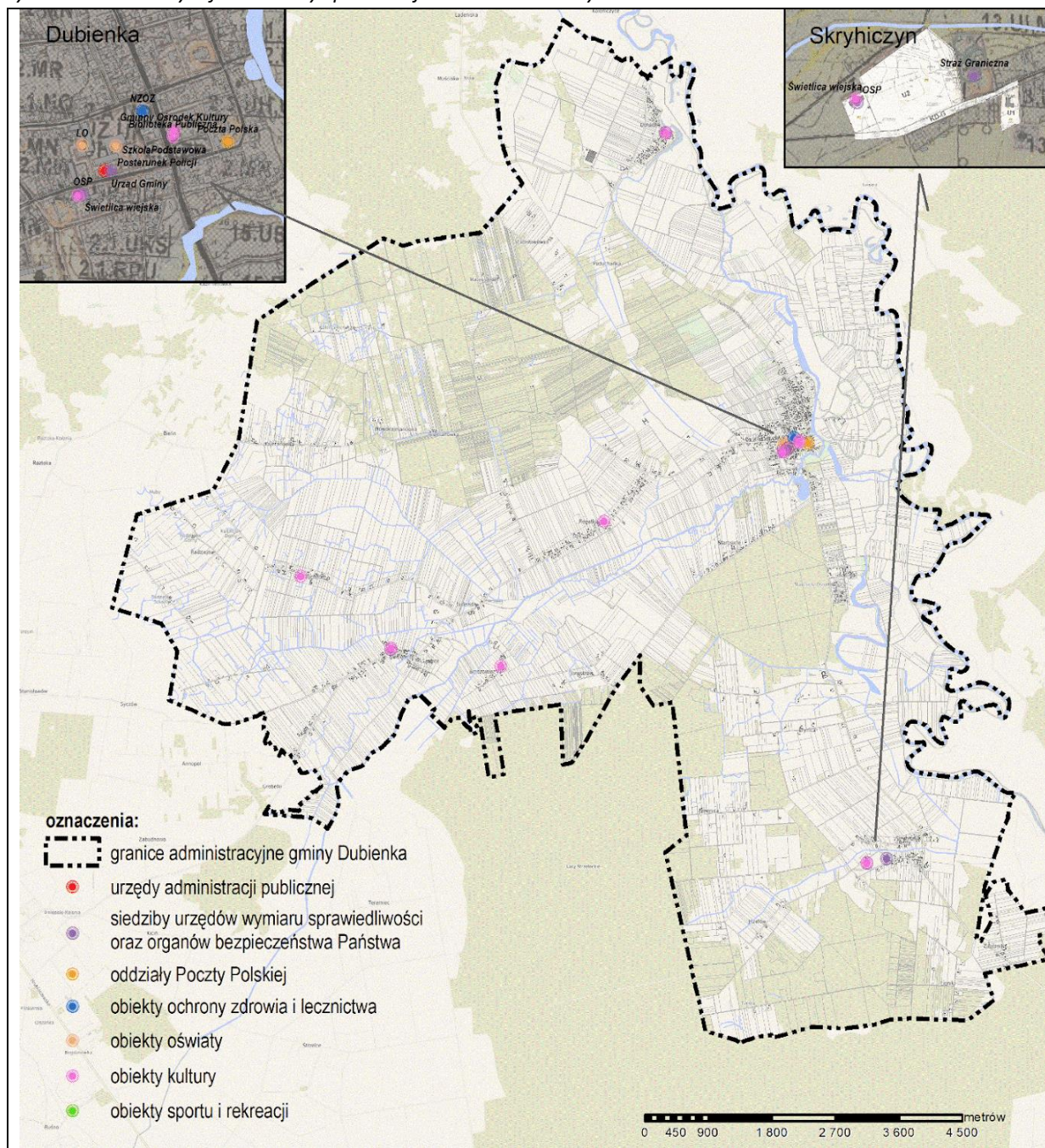
20.1. Usługi z zakresu infrastruktury społecznej

Na obszarze Gminy Dubienka znajdują się:

- ✓ urzędy i instytucje administracji publicznej: Urząd Gminy Dubienka, Ochotnicza Straż Pożarna w: Dubience, Uchańka, Skryhiczynie i Siedliszczu,
- ✓ siedziby urzędów wymiaru sprawiedliwości oraz organów bezpieczeństwa Państwa: Rewir Dzielnicowych w Dubience Komisariat Policji w Dorohusku, Strażnica Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej w Skryhiczynie,
- ✓ Poczta Polska – placówka pocztowa w Dubience,
- ✓ obiekty ochrony zdrowia i lecznictwa: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej " RENATA TUREWICZ", punkt apteczny.
- ✓ obiekty placówek oświatowych:
 - Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Artylerii I Armii Wojska Polskiego w Dubience, wraz z oddziałami przedszkolnymi,
 - Liceum Ogólnokształcące im. 27 Wołyńskiej Dywizji Armii Krajowej, dla służb mundurowych,
- ✓ obiekty kultury: Gminne Centrum Kultury i Czytelnictwa w Dubience, Świetlice wiejskie w: Brzozowcu, Rogatce i Tuchaniach oraz w siedzibach Ochotniczych Straży Pożarnych w Dubience, Siedliszczu, Skryhiczynie i Uchańce,
- ✓ obiekty polityki społecznej: Ośrodek Pomocy Społecznej w Dubience,
- ✓ obiekty sportu i rekreacji: boiska sportowe i sala gimnastyczna - pełnowymiarowa w Dubience.

Zdecydowana większość obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowana jest w centralnej części gminy.

Rysunek 21. Obiekty infrastruktury społecznej na obszarze Gminy Dubienka



źródło: dane Urzędu Gminy Dubienka, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, OpenStreetMap

20.2. Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć komunikacyjna

W 2026 roku sieć drogowa gminy Dubienka obejmuje zarówno drogi wojewódzkie, powiatowe, jak i gminne, które zapewniają kluczowe połączenia komunikacyjne w regionie. Sam układ drogowy jest źródłem oddziaływań hałasowych i drgań oraz zanieczyszczenia powietrza i skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie tych dróg. Ponadto ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Przez teren gminy przechodzą następujące drogi:

Droga wojewódzka (ok 15 km):

- droga wojewódzka nr 816: Przebiega przez gminę Dubienka, łącząc Zosin z Terespołem tzw. „Nadbużanka”; droga ta zapewnia komunikację z większymi ośrodkami miejskimi oraz dostęp do infrastruktury regionalnej.

Drogi powiatowe:

- droga nr 1850L: relacji Roztoka – Kajetanówka – Rogatka, jest uzupełnieniem podstawowego układu drogowego gminy,
- droga nr 1851L: relacji Kajetanówka – Holendry, łączy drogi powiatowe jest uzupełnieniem podstawowego układu drogowego gminy.
- droga nr 1852L: relacji droga wojewódzka nr 816, - Dryszczów - Holendry – Dubienka. łączy Dubienkę z gminą Żmudź, umożliwiając transport lokalny oraz dostęp do głównych dróg wojewódzkich. Jest to kluczowy szlak komunikacyjny dla mieszkańców gminy,
- droga nr 1853L: relacji Białopole – Siedliszcze. łączy Dubienkę z rejonami leżącymi na południowy zachód, umożliwiając transport lokalny oraz dostęp do głównych dróg wojewódzkich,
- droga nr 1854L: relacji Raciborowice - Strzelce - Starosiele - dr.woj.816 łączy również Dubienkę z rejonami leżącymi na południowy zachód, umożliwiając transport lokalny oraz dostęp do głównych dróg wojewódzkich,

Drogi gminne:

Większość z dróg gminnych posiada nawierzchnie gruntowe, jednak w ostatnich latach realizowane są projekty ich modernizacji. Kluczowe inwestycje obejmują przebudowę dróg w Dubience oraz w miejscowościach okolicznych miejscowościach.

Obecnie realizowane są prace związane z przebudową i modernizacją lokalnych dróg, w tym ogłoszono przetargi na projektowanie nowych odcinków. Działania te mają na celu poprawę jakości infrastruktury drogowej, bezpieczeństwa ruchu oraz dostępności dla mieszkańców i przedsiębiorców. W ramach inwestycji infrastrukturalnych planuje się także budowę chodników i modernizację skrzyżowań w kluczowych punktach komunikacyjnych.

Aktualna sieć drogowa gminy Dubienka, choć zróżnicowana pod względem jakości nawierzchni, jest w fazie intensywnego rozwoju. Prowadzone inwestycje i planowane modernizacje mają na celu zapewnienie lepszej dostępności transportowej oraz podniesienie standardów infrastruktury drogowej w całym regionie.

Komunikacja kolejowa

Na terenie gminy Dubienka brak jest bezpośrednich połączeń kolejowych. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Chełmie oraz Hrubieszowie, które obsługują zarówno ruch pasażerski, jak i towarowy.

Najbliższe linie kolejowe:

- Linia kolejowa nr 7 (Warszawa Wschodnia – Dorohusk):

Przebiega przez Chełm i Dorohusk, umożliwiając międzynarodowe połączenia pasażerskie oraz transport towarowy.

- Linia kolejowa nr 63 (Zawadówka – Hrubieszów):

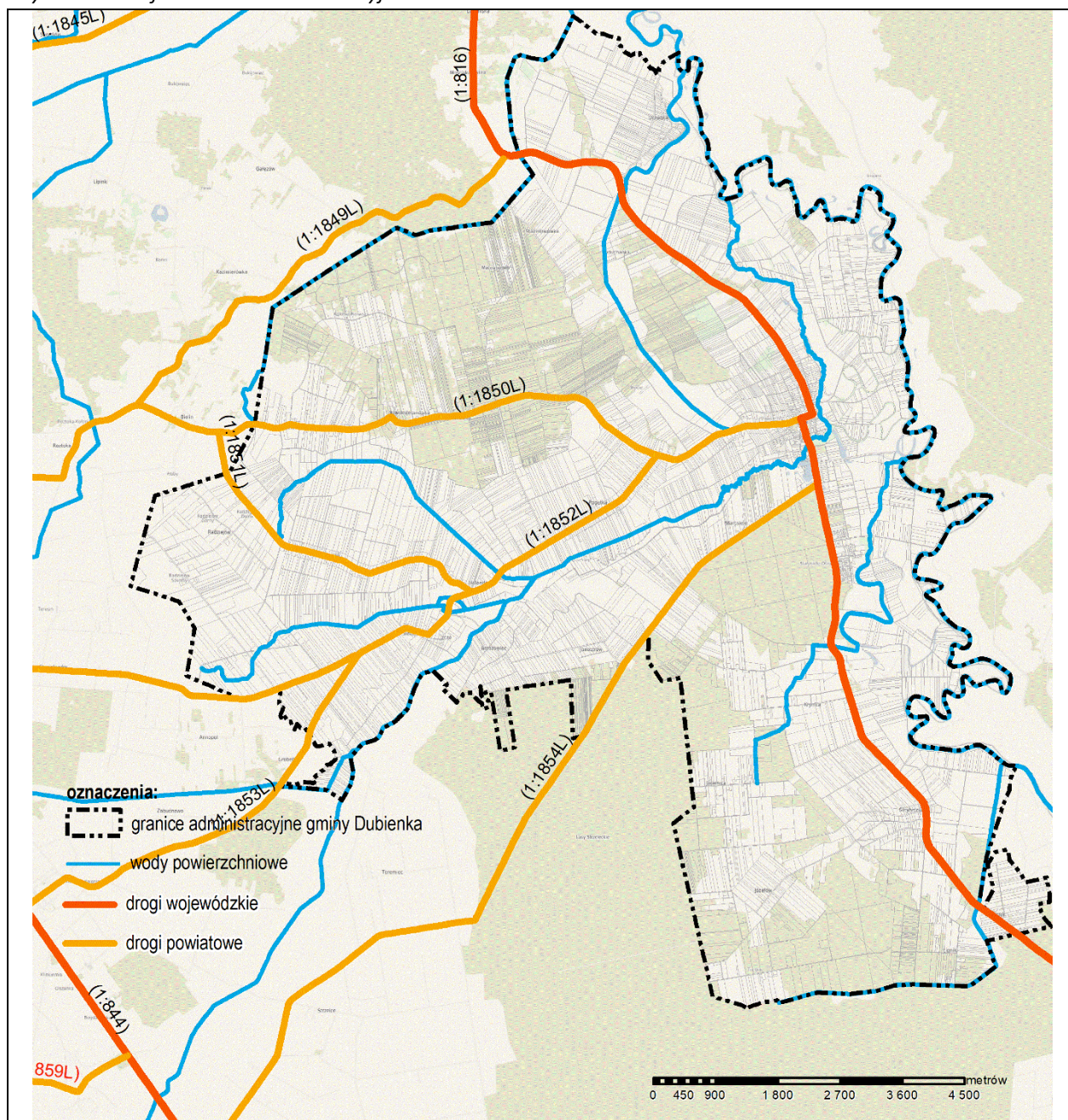
Obsługuje ruch towarowy, w szczególności transport zbóż oraz innych towarów rolniczych z regionu.

- Linia lokalna nr 81 (Chełm – Włodawa):

Połączenie lokalne obsługujące ruch pasażerski w kierunku Włodawy, co pozwala na łatwiejszy dostęp do pobliskich miejscowości.

Mimo braku bezpośrednich połączeń kolejowych, gmina Dubienka korzysta z bliskości węzłów kolejowych w Chełmie i Hrubieszowie. Linie te mają kluczowe znaczenie dla transportu regionalnego i międzynarodowego. Dzięki połączeniom w Chełmie mieszkańcy gminy mają dostęp do trasy kolejowej nr 7, która znajduje się na liście linii o znaczeniu państwowym, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 maja 2013 roku (Dz. U. z 2013 r. poz. 569).

Rysunek 22. Infrastruktura komunikacyjna

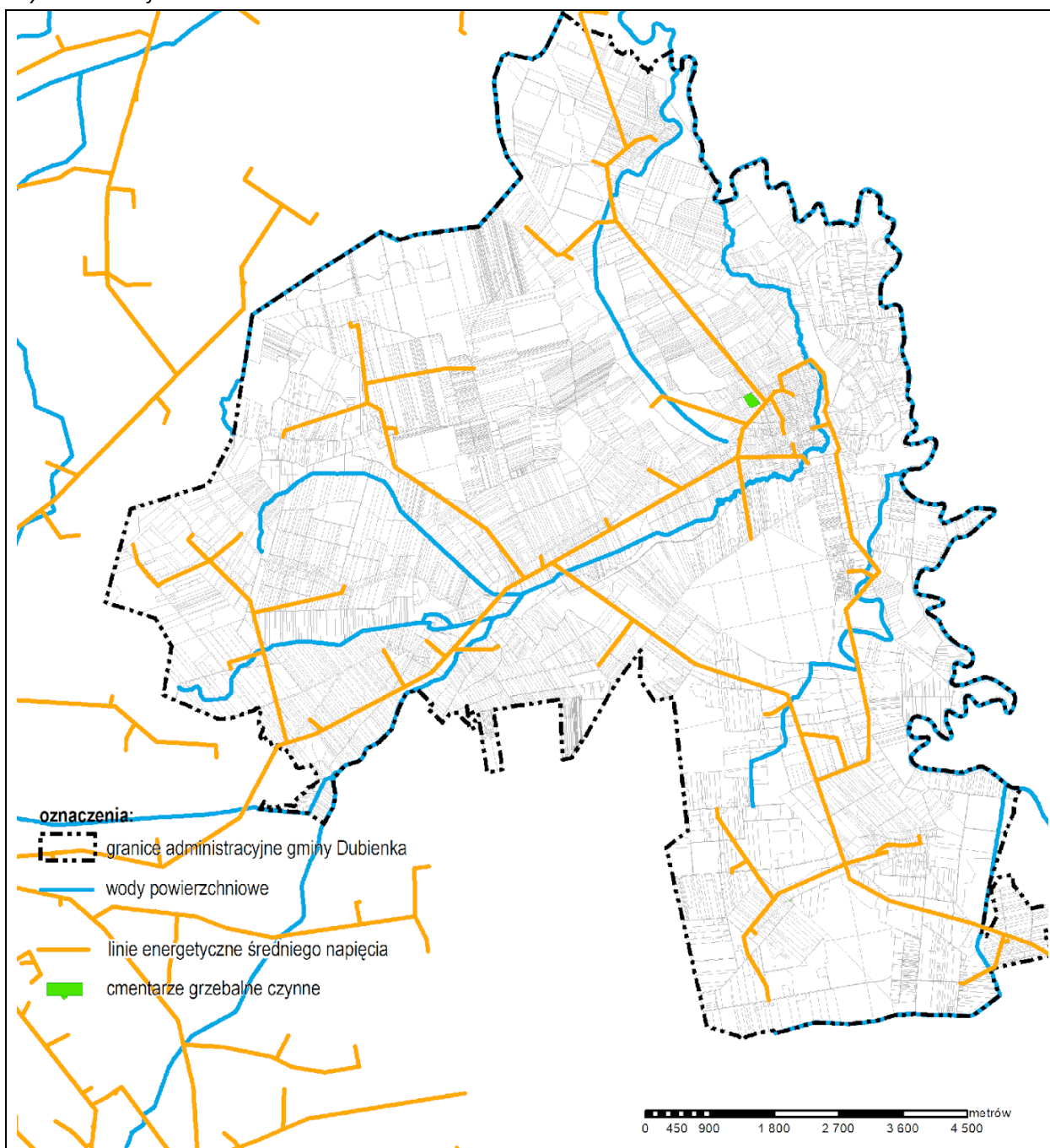


źródło: dane Urzędu Gminy Dubienka, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, dane BDOT10k

Infrastruktura techniczna

Przez obszar Gminy Dubienka nie przebiegają żadne linowe elementy magistralne sieci infrastruktury technicznej ani nie są zlokalizowane obiekty i urządzenia o znaczeniu regionalnym lub krajowym. Poniżej przedstawiono na schemacie najważniejsze w skali gminy elementy infrastruktury technicznej.

Rysunek 23. Infrastruktura techniczna



źródło: dane Urzędu Gminy Dubienka, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, dane BDOT10k

Gospodarka wodno-ściekowa:

Gospodarka wodna

Gmina Dubienka posiada zmodernizowany system zaopatrzenia w wodę, obejmujący ujęcia w miejscowościach Dubienka, Rogatka i Skryhiczyn. W ramach inwestycji przeprowadzono prace ogólnobudowlane, instalacje sanitarne i elektryczne, a także zamontowano instalacje fotowoltaiczne, co

zwiększyło efektywność energetyczną systemu. W 2023 roku na realizację tych zadań przeznaczono łącznie ponad 5,1 mln zł, w tym środki z Rządowego Funduszu Polski Ład Program Inwestycji Strategicznych

Dodatkowo, w miejscowości Rogatka zakupiono dwa hydrofony, co pozwoliło na poprawę jakości obsługi wodociągowej w tej części gminy.

Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Dubienka funkcjonuje lokalna oczyszczalnia ścieków, która obsługuje głównie ścieki bytowe pochodzące od mieszkańców. Oczyszczalnia opiera swoje działanie na procesach biologicznych, co pozwala na skuteczne przetwarzanie ścieków w sposób przyjazny dla środowiska. W przeszłości podejmowano próby przyjmowania ścieków przemysłowych, jednak ze względu na ich potencjalny negatywny wpływ na funkcjonowanie instalacji, podjęto decyzję o ograniczeniu działalności oczyszczalni wyłącznie do obsługi ścieków bytowych.

Władze gminy prowadzą również systematyczny nadzór nad przydomowymi oczyszczalniami ścieków oraz zbiornikami bezodpływowymi, monitorując ich stan techniczny oraz sposób opróżniania, aby zapobiegać zanieczyszczeniom środowiska. Dodatkowo gmina realizuje działania mające na celu rozwój sieci kanalizacyjnej, co pozwoli zwiększyć liczbę gospodarstw podłączonych do systemu i poprawić jakość gospodarki ściekowej na swoim terenie.

Podjęte działania wskazują na dbałość gminy o środowisko naturalne oraz jakość życia mieszkańców, a także na rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, pomimo ograniczonych środków finansowych.

Na terenie gminy brak jest rozbudowanego systemu kanalizacji deszczowej. Wody opadowe w większości przypadków odprowadzane są w sposób naturalny lub do lokalnych zbiorników wodnych, co w przypadku intensywnych opadów może prowadzić do lokalnych podtopień.

Planowane są inwestycje w rozbudowę i modernizację systemu odprowadzania wód opadowych w celu poprawy retencji i zmniejszenia ryzyka zalewów.

Gmina Dubienka posiada dość dobrze rozwiniętą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, która wymaga rozbudowy i stałej modernizacji. System wodno-kanalizacyjny obejmuje sieć kanalizacyjną i wodną, ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania oraz mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Gmina Dubienka jest obsługiwana przez system elektroenergetyczny, który zapewnia stabilne dostawy prądu do gospodarstw domowych, obiektów użyteczności publicznej oraz lokalnych przedsiębiorstw. Sieć energetyczna na terenie gminy obejmuje linie średniego i niskiego napięcia, z których większość ma charakter napowietrzny. Linie napowietrzne są dominującym elementem infrastruktury elektroenergetycznej, jednak w ostatnich latach zauważalny jest trend modernizacji i rozbudowy sieci kablowej. Zmiana ta przyczynia się do zwiększenia niezawodności dostaw energii oraz ograniczenia strat przesyłowych. Przez teren gminy nie przebiegają linie wysokich i najwyższych napięć, więc nie wynikają z tego ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych stref i terenów. Co do struktury sieci elektroenergetycznej wygląda ona następująco:

- linie średniego napięcia (SN) stanowią główny element przesyłu energii między stacjami transformatorowymi a siecią niskiego napięcia. Zasilają one zarówno budynki mieszkalne, jak i obiekty gospodarcze,
- linie niskiego napięcia (NN) obsługują mniejsze odbiorniki energii, takie jak gospodarstwa domowe i małe zakłady - większość z tych linii ma charakter napowietrzny, chociaż w centralnych rejonach gminy rozwijana jest sieć kablowa,
- stacje transformatorowe umożliwiają przekształcanie energii elektrycznej z poziomu średniego napięcia na niskie napięcie, odpowiednie dla odbiorców końcowych, rozmieszczenie tych stacji

zostało dostosowane do rozmieszczenia budynków mieszkalnych i przemysłowych, zapewniając równomierne zasilanie.

Ponadto Gmina Dubienka posiada znaczący potencjał w zakresie rozwoju instalacji odnawialnych źródeł energii, szczególnie fotowoltaiki. Z dokumentów strategicznych wynika, że lokalne władze planują wspieranie gospodarstw domowych w zakresie instalacji paneli fotowoltaicznych w ramach dostępnych programów dofinansowania. Promowanie wykorzystania energii odnawialnej w obiektach użyteczności publicznej, takich jak szkoły czy budynki administracyjne. Pomimo wstępnych planów rozwoju odnawialnych źródeł energii, ich zastosowanie na terenie gminy jest obecnie ograniczone. Projekty w tym zakresie są w fazie początkowej, a rozwój tej technologii wymaga dalszego wsparcia zarówno ze strony władz lokalnych, jak i programów krajowych, w tym w dopuszczeniu możliwości realizacji farm fotowoltaicznych w ramach planu ogólnego.

Zaopatrzenie w gaz.

W gminie Dubienka brak jest infrastruktury gazowej.

Zaopatrzenie w ciepło

Brak centralnego systemu zaopatrzenia w ciepło sprawia, że mieszkańcy gminy Dubienka korzystają z indywidualnych źródeł ogrzewania, opartych głównie na paliwach stałych. W ramach programów proekologicznych, takich jak "Czyste Powietrze", gmina promuje wymianę starych pieców na nowoczesne i bardziej ekologiczne rozwiązania, w tym kotły gazowe czy pompy ciepła. Działania te mają na celu poprawę jakości powietrza oraz zwiększenie efektywności energetycznej budynków. Dodatkowym źródłem zaopatrzenia w ciepło mogą być instalacje i urządzenia oparte na OZE, tak jak w przypadku zaopatrzenia w energię elektryczną.

Gospodarka odpadami

Gmina Dubienka realizuje kompleksowy system gospodarki odpadami, obejmujący zarówno odbiór, jak i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Mieszkańcy mają możliwość korzystania z Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), gdzie mogą oddawać odpady wielkogabarytowe, elektrośmieci oraz inne odpady wymagające specjalnego traktowania. Gmina prowadzi również działania edukacyjne, mające na celu zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców oraz promowanie segregacji odpadów.

Warto zauważyć, że gmina Dubienka nie posiada własnego składowiska odpadów, dlatego współpracuje z regionalnymi instalacjami przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK). Dzięki temu odpady z terenu gminy są przetwarzane zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami środowiskowymi, co przyczynia się do ochrony środowiska i zdrowia mieszkańców.

Telekomunikacja

Na terenie gminy Dubienka funkcjonuje podstawowa infrastruktura telekomunikacyjna, zapewniająca dostęp do usług telefonii komórkowej oraz internetu. W centralnych obszarach gminy zasięg sieci jest stabilny, jednak w rejonach oddalonych mogą występować problemy z jakością sygnału. Władze gminy współpracują z operatorami telekomunikacyjnymi w celu rozbudowy infrastruktury i poprawy dostępności usług dla wszystkich mieszkańców.

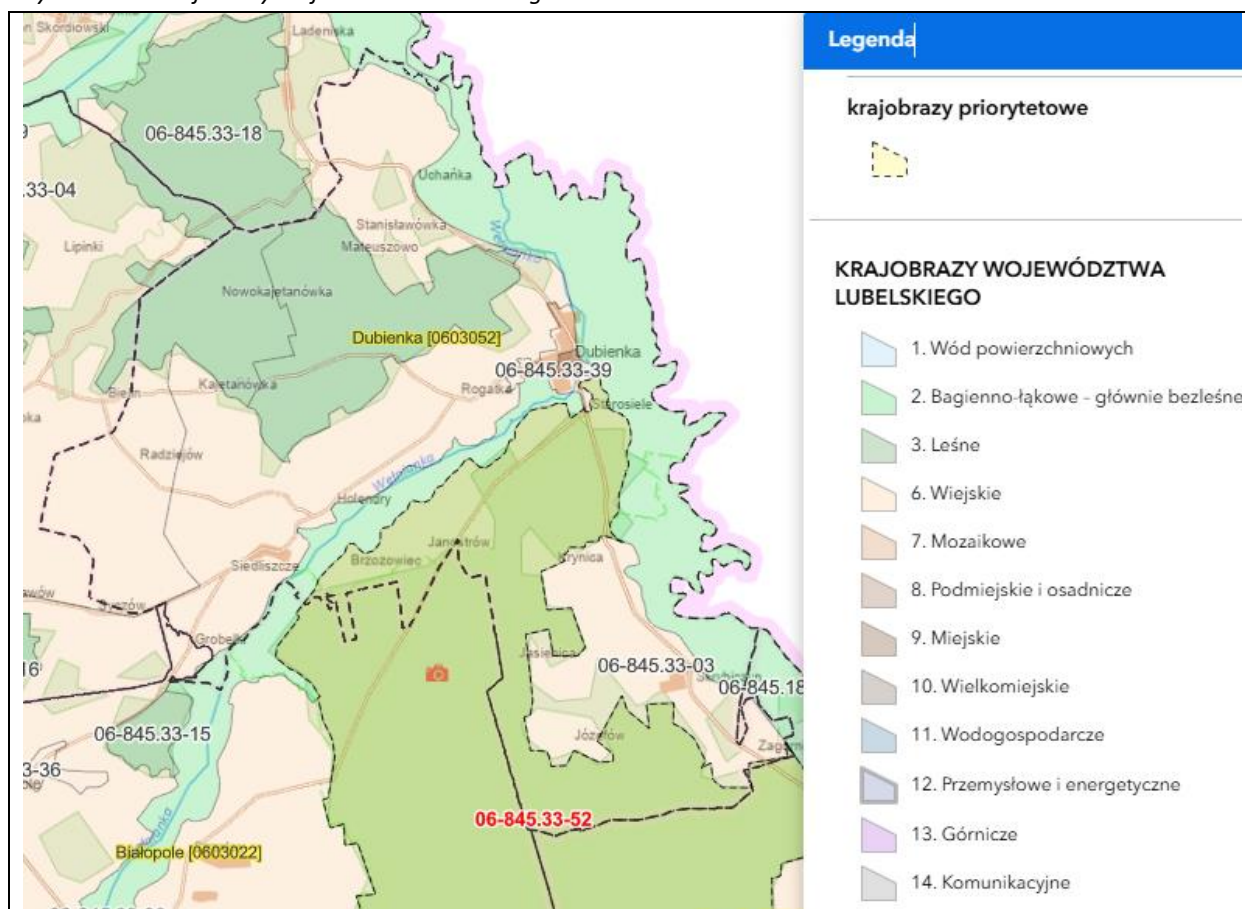
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego, uchwalony 25 czerwca 2026 roku przez Sejmik Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XXIII/380/2026) wszedł w życie 1 października 2026 r.

Audyt krajobrazowy wskazuje na obszarze gminy Dubienka krajobrazy wiejskie, bagienno-łąkowe bezleśne oraz leśne. Krajobraz leśny (z przewagą siedlisk lasowych) kod 06-845.33-52 uznano za

krajobraz priorytetowy – obejmuje on południowa część gminy w rejonie Strzeleckiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny – w granicach krajobrazu występuje zabudowa, w tym zespół rozwijającej się zabudowy lotniskowej, wskazanej w obowiązującym planie miejscowym.

Rysunek 24. Krajobrazy województwa lubelskiego



źródło: <https://experience.arcgis.com/experience/38e1c960f1844de4aab9cbff6a5c814b/page/Mapa>

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego przygotowano kompleksową ocenę warunków poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze Gminy Dubienka. Określono ich wzajemne powiązania, diagnozę stanu funkcjonowania środowiska oraz sformułowano wytyczne do ustaleń ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dubienka. Oceniono przydatność środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania, za najistotniejsze uznano w zakresie:

Litosfera

Teren Dubienki charakteryzuje się przewagą równinnego ukształtowania, a dolina rzeki Bug stanowi dominujący element krajobrazu. Gleby w regionie mają zróżnicowaną jakość, od gleb aluwialnych w dolinie Bugu po gleby o niższej nośności w innych częściach gminy, co wpływa na możliwości użytkowania terenów.

Ocena przydatności terenów:

- obszary leśne: Lasy w otulinie Strzeleckiego Parku Krajobrazowego oraz wzdłuż doliny Bugu pełnią funkcje stabilizujące środowisko. Ich przydatność dla rozwoju infrastrukturalnego jest ograniczona, ale stanowią cenne siedliska wspierające różnorodność biologiczną.
- gleby organiczne i torfowiska: Tereny te mają ograniczoną przydatność do zabudowy ze względu na niską nośność i podatność na przesuszenie. Mogą być jednak odpowiednie dla ekstensywnego rolnictwa i zachowania w formie naturalnych zbiorników retencyjnych.
- obszary rolnicze: Grunty o wysokiej jakości glebie (III klasa bonitacyjna i wyższa), szczególnie w dolinie Bugu, są cenne dla lokalnej produkcji rolnej i ograniczone w zakresie zabudowy.

Rekomendacje:

- zachowanie terenów leśnych jako obszarów ekologicznych.
- unikanie intensywnej zabudowy na glebach organicznych i torfowiskach.
- ochrona wysokiej klasy gruntów rolnych w dolinie Bugu dla rolnictwa.

Hydrosfera

Dolina Bugu obejmuje tereny zalewowe, gdzie okresowe wylewy rzeki wspierają naturalną retencję i użytkowanie gleb. Wysoki poziom wód gruntowych na wielu obszarach gminy zwiększa ryzyko podtopień.

Ocena przydatności terenów:

- obszary zalewowe doliny Bugu: Mają ograniczoną przydatność do zabudowy ze względu na ryzyko powodzi. Są jednak kluczowe dla ochrony naturalnej retencji i wspierania ekosystemów nadrzecznych.
- wysoki poziom wód gruntowych: Na terenach nisko położonych wymaga uwzględnienia w planowaniu inwestycji, aby uniknąć problemów związanych z podtopieniami i obniżeniem jakości gleb.

Rekomendacje:

- ochrona obszarów zalewowych i wykorzystanie ich w naturalnej retencji wód.
- zrównoważone zarządzanie zasobami wód podziemnych, ograniczenie intensywnych inwestycji na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych.
- modernizacja i rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej.

Atmosfera

Dubienka nie zmaga się z istotnymi problemami związanymi z jakością powietrza. Niemniej jednak emisje związane z ogrzewaniem indywidualnym w okresie zimowym mogą sezonowo wpływać na wzrost poziomów pyłów zawieszonych.

Rekomendacje:

- wspieranie programów wymiany pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
- stały monitoring jakości powietrza w celu wczesnego wykrywania problemów i wprowadzania działań zapobiegawczych.

Biosfera

Na terenie gminy znajdują się obszary o wysokiej wartości przyrodniczej: Lasy Strzeleckie i dolina Bugu pełnią kluczowe funkcje siedliskowe dla wielu gatunków roślin i zwierząt, wspierając różnorodność biologiczną.

Rekomendacje:

- zachowanie ciągłości siedlisk poprzez tworzenie i utrzymanie korytarzy ekologicznych.
- ochrona kluczowych obszarów przyrodniczych przed zabudową.
- promowanie zrównoważonych praktyk rolniczych i leśnych.

Podsumowanie

Dubienka posiada duży potencjał rozwojowy, jednak istniejące ograniczenia, w szczególności środowiskowe wymagają zrównoważonego podejścia do planowania przestrzennego. Kluczowe działania powinny obejmować:

- ✓ zachowanie terenów leśnych jako obszarów ekologicznych oraz ochrona wysokiej klasy gruntów rolnych w dolinie Bugu dla rolnictwa,
- ✓ poprawa komfortu zamieszkania, między innymi poprzez wspieranie programów wymiany pieców węglowych na ekologiczne źródła ciepła.
- ✓ ochrona obszarów zalewowych i wykorzystanie ich w naturalnej retencji wód, przy jednoczesnej modernizacji i rozbudowie infrastruktury przeciwpowodziowej,
- ✓ zachowanie ciągłości siedlisk poprzez tworzenie i utrzymanie korytarzy ekologicznych oraz ochronę kluczowych obszarów przyrodniczych przed zabudową.

Rekomendacje dla gminy Dubienka

Zachowanie integralności korytarzy ekologicznych: Tworzenie i ochrona powiązanych strukturalnie korytarzy ekologicznych wzdłuż doliny Bugu i między kompleksami leśnymi.

Ochrona terenów o wysokiej wartości ekologicznej: Unikanie zabudowy na obszarach Natura 2000, torfowiskach i w dolinie Bugu, które mają szczególne znaczenie przyrodnicze.

Zrównoważone zarządzanie terenami zielonymi i leśnymi: Wzmocnienie ochrony kompleksów leśnych, łąk i zakrzaczeń, które pełnią funkcje wspierające środowisko w gminie Dubienka.

Promowanie edukacji ekologicznej: Rozwój ścieżek przyrodniczych i programów edukacyjnych związanych z unikalnym dziedzictwem przyrodniczym regionu.

Promowanie zielonej infrastruktury i edukacji ekologicznej, planowanie przestrzenne musi uwzględniać naturalne ograniczenia środowiskowe i ryzyka, takie jak powódzie czy degradacja gleb.

Zmniejszenia emisji pyłów zawieszonych i gazów cieplarnianych - kontynuacja programów wymiany źródeł ciepła na niskoemisyjne oraz promowanie alternatywnych źródeł energii i energooszczędnych technologii budowlanych w celu.

To podejście pozwoli Gminie Dubienka na zachowanie stabilności ekologicznej i przyrodniczej, przy jednoczesnym wykorzystaniu potencjału środowiskowego do dalszego zrównoważonego rozwoju, w tym gospodarczego.

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Dubienka opracowano na podstawie wytycznych opisanych w par. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Dane demograficzne (stan na 2024 r.) GUS mówią o systematycznym spadku liczby ludności gminy Dubienka na przestrzeni ostatnich lat:

Tabela 5. Liczba ludności w Gminie Dubienka w latach 2014-2024

rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
liczba mieszkańców	2 494	2 461	2 428	2 358	2 315	2 167	2 120	2 114	2 088	2017	1985

źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

Dane te stanowiły między innymi podstawę do wyliczenia przez GUS prognozowanej liczby ludności w Gminie Dubienka do 2045 roku. Tą z kolei wartość należy podstawić do wzoru służącego do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z wytycznymi 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).

Zapotrzebowanie, wyrażone w liczbie mieszkańców, wylicza się wg Wzoru:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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

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

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową 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,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową 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.

Dla gminy Dubienka dane statystyki publicznej (GUS) mówią, że w 2045 roku gmina ma liczyć 1 217 mieszkańców. Na tej podstawie obliczono wskaźnik M_{20} :

$$M_{20} = 1\,217 \cdot 1,05 = 1\,278 \text{ osób}$$

PUM_0 wg GUS za 2024 rok wynosi **72 286 m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

Wyliczenie wskaźnika P_{20} dla gminy Dubienka:

P_0 dla Dubienka wynosi 36,4 m²/1 mieszkańca

P_{-10} dla Dubienka wynosi 30,3 m²/1 mieszkańca

P_{-20} dla Dubienka wynosi 26,7 m²/1 mieszkańca

Wariant 1: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$P_{20} = 3 \cdot 36,4 - 2 \cdot 30,3 = 109,2 - 60,3 = 48,6$$

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

$$P_{20} = 2 \cdot 36,4 - 26,7 = 72,8 - 26,7 = 46,1$$

Do dalszych obliczeń przyjęto liczbę **48,6** jako P_{20} .

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dubienka:

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

$$ZAP = 1\,278 - (72\,286 / 48,6) = 1\,278 - 1\,487,37 = -209,37; \text{ przyjęto } - 209 \text{ osób}$$

Zgodnie z par. 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy „w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z w/w rozporządzeniem wynosi mniej niż 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300”. Ta regulacja ma zastosowanie w przypadku gminy Dubienka, stąd przyjęto parametr 300.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „suma chłonności terenów niezabudowanych (w tych strefach) w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”. Oznacza to, że **w Planie ogólnym Gminy Dubienka** należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, dla których **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 210 osób** (70% wartości zapotrzebowania) i **nie większa niż 390 osób** (130% wartości zapotrzebowania).

Jednocześnie wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DUBIENKA

Z art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wynika wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

1. Strefy planistyczne

Art. 13 d ust. 1-3 określający zasady wyznaczania stref planistycznych wskazuje, że w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznacza się obszary, których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze gminy Dubienka obowiązują plany miejscowe, poszczególnymi strefami objęto przede wszystkim tereny wyznaczone na ten cel w planach miejscowych. Ponieważ wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) - dodatkowo strefami zabudowy mieszkaniowej objęto tereny położone w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

W planie ogólnym Gminy Dubienka wyznaczono następujące strefy planistyczne:

SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

SU – strefa usługowa,

SP – strefa gospodarcza,

SR – strefa produkcji rolniczej,

SI – strefa infrastrukturalna,

SN – strefa zieleni i rekreacji,

SC – strefa cmentarzy,

SG – strefy górnictwa,

SO – strefa otwarta,

SK – strefa komunikacyjna.

Nie wyznaczono strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego.

Dla poszczególnych stref ustalono profile funkcjonalne stref planistycznych – podstawowy oraz, dla zdecydowanej większości stref, także profil dodatkowy.

2. Standardy urbanistyczne

Dla poszczególnych stref określono również wskaźniki urbanistyczne – wskaźniki zagospodarowania terenów. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt 1) do 6) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem stref komunikacji i części stref otwartych, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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.

Poniżej opisano uzasadnienie dla poszczególnych grup strefy planistycznych:

Tabela 6. SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SW-4SW	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SW obejmuje obszary, na których istnieją budynki wielorodzinne (gminne), z możliwością lokalizacji usług towarzyszących, obiektów użyteczności publicznej, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Ustalona struktura funkcjonalna umożliwia zintegrowany rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej, przy zachowaniu przeważającego charakteru zabudowy wielorodzinnej. Do strefy SW zaliczono istniejące budynki wielorodzinne. Włączono także tereny usługowe i rekreacyjne bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców tych obszarów, zgodnie z zasadą równoważenia funkcji i dostępności przestrzeni wspólnych. Granice strefy wyznaczono w oparciu o stan zagospodarowania, możliwości obsługi infrastrukturalnej oraz kierunki rozwoju wyznaczone w dotychczasowej polityce przestrzennej. Zastosowano podejście oparte na analizie stanu faktycznego oraz lokalnych uwarunkowań urbanistycznych.
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref po sąsiedzku z terenami zabudowy jednorodzinnej założono możliwość uzupełniania zabudowy jednorodzinnej na stykach ze strefami SJ; naturalnym uzupełnieniem stref SW jest zielen woda i las – zielona infrastruktura gminy
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 – 1,0	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy,

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 40	w tym budynków położonych w centrum gminy i na jego obrzeżach.
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8-12	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30– 40	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 7. SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SJ, 3SJ-12SJ, 15SJ-20SJ	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Obszary zaklasyfikowane jako strefa SJ obejmują tereny, na których dominującą funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zarówno istniejąca, jak i planowana w ramach uzupełniania struktury osadniczej lub jej przekształceń. Strefa ta pełni funkcję wielofunkcyjną, dopuszczając obecność usług nieuciążliwych oraz terenów zieleni, z zachowaniem czytelnej przewagi funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie tej strefy objęło w pierwszej kolejności obszary, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego już przewidują zabudowę jednorodzinną oraz letniskową (w sąsiedztwie doliny Bugu), a także tereny o analogicznym sposobie zagospodarowania, niezależnie od formalnego statusu planistycznego. Uwzględniono również obszary funkcjonujące na zasadach kontynuacji istniejącego użytkowania, w tym tereny, które nie zostały objęte miejscowymi planami, ale których stan zagospodarowania jednoznacznie wskazuje na ich funkcję mieszkaniową. W ramach ustaleń strefy SJ przyjęto zasady zgodne z gminnymi standardami urbanistycznymi, zachowując ciągłość z dotychczasową polityką przestrzenną i dokumentami obowiązującymi do czasu uchwalenia planu ogólnego.
profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref SJ po sąsiedztwu z terenami otwartymi a także ze względu na ustalenia obowiązujących planów miejscowych, założono możliwość uzupełniania zabudowy

		letniskowej na stykach ze strefami SO i SN; naturalnym uzupełnieniem stref SJ jest zieleń, woda i las– zielona infrastruktura gminy
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6 – 1,0	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum gminy i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	25 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30 – 50	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 8. SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SZ-26SZ, 28SZ--53SZ, 56SZ-58SZ, 60SZ-71SZ, 73SZ-85SZ, 88SZ-90SZ, 93SZ-106SZ, 108SZ-112SZ, 114SZ-117SZ, 120SZ, 122SZ-130SZ, 132SZ-153SZ, 155SZ-168SZ, 170SZ-171SZ, 173SZ-174SZ, 176SZ-211SZ	
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	Strefa SZ obejmuje tereny, na których dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa powiązana z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, przy założeniu jej słabszego rozwoju w południowo-wschodniej części gminy, w granicach Parku Krajobrazowego. Ujęto tu zarówno gospodarstwa funkcjonujące w obrębie granic gminy, tereny wskazane w planach miejscowych, jak i do strefy włączono także tereny, które – mimo braku objęcia planem miejscowym – posiadają utrwalony charakter zagrodowy, wynikający z ich sposobu zagospodarowania i kontekstu przestrzennego. Ustalenia dla strefy SZ pozostają zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy i odzwierciedlają warunki rozwoju działalności rolniczej w obrębie gminy, z poszanowaniem zastanego zagospodarowania i lokalnych uwarunkowań przestrzennych.
profil dodatkowy	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu,	W skali gminy zachowano te strefy SZ, położone w pobliżu zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy

	teren wód	jednorodzinnej oraz na terenach otwartych, gdzie są ich naturalnym uzupełnieniem dla funkcji rolniczej. Profil dodatkowy ograniczono do funkcji niekolidujących z otoczeniem, naturalnym uzupełnieniem stref SZ jest zieleń oraz wody Ponadto umożliwiono prowadzenie własnej działalności gospodarczej stąd funkcja usług.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 – 0,8	wskaźniki wynikają z typologii zabudowy zagrodowej
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	25 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	40-50	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 9. SU - strefa usługowa

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SU-16SU, 18SU-19SU, 21SU-25 SU	
profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Obszary przypisane do strefy SU obejmują zarówno tereny już zagospodarowane pod funkcje usługowe, jak i te przewidziane do ich rozwoju w dokumentach planistycznych obowiązujących przed uchwaleniem planu ogólnego. W przypadku terenów niezabudowanych wyznaczenie strefy oparto na analizie dostępności komunikacyjnej, potencjału inwestycyjnego oraz istniejącego sąsiedztwa funkcjonalnego. Strefa usługowa może współwystępować z innymi formami użytkowania terenu, takimi jak zieleń urządzona czy funkcje techniczne, o ile nie zakłóca to podstawowego przeznaczenia terenu.
profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	jako kontynuację funkcji sąsiednich; naturalnym uzupełnieniem stref SU jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura gminy
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 – 1,2	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 60	zlokalizowanej w centrum gminy (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30 – 60	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum gminy i na jego obrzeżach; ponadto są zgodne z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 10. SP - strefa gospodarcza

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SP-3SP	
profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SP obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz innych form działalności gospodarczej wymagających większych powierzchni użytkowych, z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi transportowej oraz zieleni izolacyjnej. Ustalono ją w oparciu o istniejące i planowane kierunki rozwoju funkcji przemysłowo-logistycznych, zgodnie z dokumentami strategicznymi i planistycznymi gminy. W skład strefy wchodzi tereny już zagospodarowane na cele gospodarcze, jak również obszary zarezerwowane pod przyszłą działalność produkcyjną lub magazynową. Uwzględniono także lokalne uwarunkowania środowiskowe, dostępność infrastruktury drogowej i technicznej oraz oddziaływanie na sąsiednie funkcje przestrzenne. Dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjnych i usługowych towarzyszących działalności gospodarczej, pod warunkiem, że ich funkcja będzie uzupełniająca i podporządkowana dominującemu przeznaczeniu terenu.
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref gospodarczych jako kontynuację ich profilu podstawowego, mogąca stanowić bufor w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; naturalnym uzupełnieniem stref SP jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura gminy

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2 – 1,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach gminy, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40 – 80	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12 - 15	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	10 – 30	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach gminy; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 11. SR - strefa produkcji rolniczej

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SR-40SR	
profil podstawowy	Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,	Strefa SR obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych, wynikają już z aktualnego ich sposobu wykorzystania pod wyżej wymienioną funkcję z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia, przy założeniu jej słabszego rozwoju w południowo-wschodniej części gminy, w granicach Parku Krajobrazowego. Jest to ważny element struktury zagospodarowania ze względu na położenie i rolniczy profil gminy – wpływający na ekonomiczne i gospodarcze aspekty rozwoju gminy.
profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Profil uzupełniający w zakresie jest naturalnym uzupełnieniem funkcji podstawowej zapewniającej jej właściwe funkcjonowanie.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 - 1,0	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach gminy, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 - 50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	15	
minimalny udział	10-40	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w

powierzchni biologicznie czynnej (%)		typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach gminy; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
--------------------------------------	--	---

Tabela 12. SI - strefa infrastrukturalna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SI-6SI, 8SI	
profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	Strefa SI obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunalną o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, w tym obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę, energię, ciepło, gaz, odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gospodarką odpadami, telekomunikacją oraz innymi instalacjami sieciowymi i punktowymi o charakterze technicznym. Wyznaczenie tej strefy oparto na analizie aktualnego rozmieszczenia elementów infrastruktury oraz potrzeb rozwojowych związanych z jej modernizacją, rozbudową lub zabezpieczeniem terenu pod nowe inwestycje infrastrukturalne. Ujęto zarówno obszary zabudowane, jak i niezabudowane, w których istnieje konieczność zachowania rezerw terenowych dla celów technicznych. Strefa SI może funkcjonować samodzielnie lub jako zaplecze techniczne dla innych stref planistycznych. Jej obecność jest kluczowa dla utrzymania ciągłości i bezpieczeństwa funkcjonowania gminy, dlatego przyjęte rozwiązania przestrzenne mają zapewniać odpowiednie warunki techniczne, dostępność komunikacyjną oraz możliwość integracji z systemami ponadlokalnymi.
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref infrastrukturalnych sąsiadujących ze strefami zabudowanymi jako kontynuację ich zainwestowania; naturalnym uzupełnieniem stref SI jest zieleń, woda i las – zielona infrastruktura gminy

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,2	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach gminy, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0-8	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20 – 50	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach gminy;

Tabela 13. SN - strefa zieleni i rekreacji

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SN -4SN, 6SN-9SN	
profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SN obejmuje tereny przeznaczone na cele rekreacyjne, wypoczynkowe oraz ochronne, z dominującym udziałem zieleni urządzonej lub półnaturalnej. Ujęto tu zarówno ogrody działkowe, tereny sportu i rekreacji, jak i obszary zieleni towarzyszącej – pełniące funkcję buforową między zabudową a obszarami o odmiennym przeznaczeniu. Wyznaczenie strefy SN oparto na analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz istniejącej sieci terenów zieleni publicznej. Uwzględniono także potencjał przyrodniczy, krajobrazowy oraz potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do otwartych przestrzeni o funkcji wypoczynkowej. Tereny wchodzące w skład tej strefy mogą być zagospodarowywane w sposób zróżnicowany, przy zachowaniu ciągłości przyrodniczej i walorów użytkowych.
profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	profil uzupełniający w zakresie usług sportu i rekreacji dodano dla stref zieleni i rekreacji jako kontynuację ich profilu podstawowego. To naturalne uzupełnienie profilu podstawowego. Ponadto naturalnym uzupełnieniem stref SN jest zieleń również zieleń naturalna i lasy – zielona infrastruktura gminy.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,4	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach gminy.
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 30	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0- 25	
minimalny udział	50	wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem

powierzchni biologicznie czynnej (%)		nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
--------------------------------------	--	---

Tabela 14. SC - strefa cmentarzy

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SC-3SC	
profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Na terenie Gminy Dubienka wyznaczono 2 strefy cmentarzy - przede wszystkim na terenie istniejącego cmentarza parafialnego w miejscowości Dubienka. Strefa SC obejmuje tereny funkcjonujących cmentarzy, a także obszary przewidziane do ich ewentualnej rozbudowy lub rezerwowane pod nowe miejsca pochówku. Jej zakres wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywisty sposób użytkowania terenu, z uwzględnieniem tradycyjnego układu przestrzennego, uwarunkowań religijnych i historycznych, a także zasad ochrony sanitarnej i środowiskowej
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu,	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref cmentarzy czynnych jako uzupełnienie ich profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SC jest zieleń i wody – zielona infrastruktura gminy
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5	różne wielkości wskaźników wynikają z pozwolenia na uzupełnienie funkcji cmentarzy czynnych usługami, zgodnie z profilem dodatkowym
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 30	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	4 - 5	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 15. SG - strefa górnictwa

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
--	--	--

oznaczenie terenów	1SG-3SG, 5SG	
profil podstawowy	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,	Na terenie Gminy Dubienka wyznaczono 4 strefy górnicze. Są to zarówno tereny udokumentowanych złóż kopalin, których zakres wyznaczono w oparciu o pozyskane dane z Okręgowy Urząd Górniczy – Lublin jak i tereny, dla których prowadzone są badania i przygotowywana jest dokumentacja złóż.
profil dodatkowy	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren produkcji	profil uzupełniający w zakresie produkcji dodano jako uzupełnienie ich profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SG jest zieleń, woda i las – zielona infrastruktura gminy
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 - 0,2	różne wielkości wskaźników wynikają z profilu poszczególnych złóż kopalin i charakteru ich pozyskiwania.
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 8	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	nie ustalono	wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 15. SO - strefa otwarta

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	2SO, 5SO-7SO, 9SO-10SO, 12SO-14SO, 16SO-17SO, 20SO, 22SO-24SO, 26SO-31SO	
profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SO obejmuje tereny niezabudowane o otwartym charakterze przestrzennym, które nie zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową ani funkcje usługowe. Są to strefy dominujące na obszarze gminy. Poza tym lokalnie pełnią one rolę przestrzeni buforowych, retencyjnych lub ochronnych, a także fragmentów krajobrazu wymagających zachowania w stanie nieprzekształconym z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, hydrologiczne, obronne lub funkcjonalne.
profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni	profil uzupełniający na części stref w zakresie OZE dodano dla stref otwartych (poza lasami oraz poza obszarami objętymi ochroną przyrody), jako uzupełnienie ich profilu

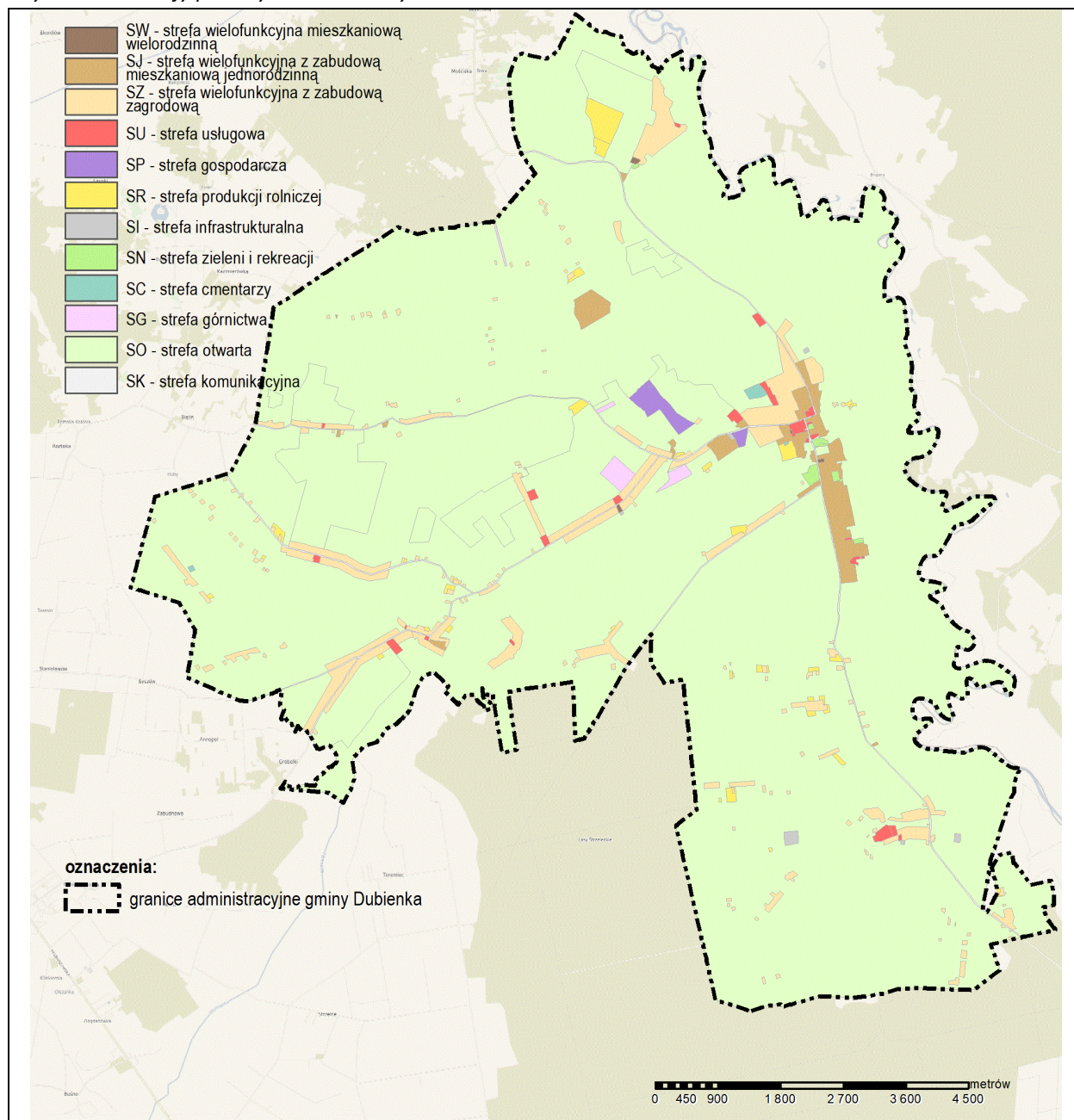
	urządzonej	podstawowego w celu umożliwienia wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na terenach głównie odłogowanych pól; naturalnym uzupełnieniem stref SO jest zieleń urządzonej, wskazana do realizacji w sąsiedztwie stref mieszkaniowych;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,5	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach gminy.
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 - 20	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)`	0 - 95	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 16. SK - strefa komunikacyjna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SK-7SK	
profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	Strefa SK obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną, wyłącznie istniejącą. W jej skład wchodzi drogi publiczne kategorii wojewódzkiej i powiatowej. Wyznaczenie tej strefy oparto na analizie funkcjonującego układu komunikacyjnego, podziałów własnościowych oraz dokumentów planistycznych. Strefa SK pełni funkcję integrującą pozostałe strefy planistyczne, umożliwiając ich skomunikowanie i obsługę, zarówno w zakresie ruchu wewnętrznego, jak i powiązań z układem zewnętrznym. obejmując tereny przeznaczone na infrastrukturę drogową - główne ciągi komunikacyjne.
profil dodatkowy	nie określono	profil dodatkowy nie określono, bo wyznaczono tereny drogowe niewymagające innego profilu uzupełniającego. W ramach wyznaczonych stref brak takich funkcji.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie określono	wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	nie określono	

maksymalna wysokość zabudowy (m)	nie określono	wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	nie określono	

Rysunek 25. Strefy planistyczne dla Gminy Dubienka



źródło: opracowanie własne na podstawie ustaleń Planu ogólnego gminy Dubienka

Strefy z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyznaczono wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) I PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Na obszarze Gminy Dubienka obowiązują plany miejscowe, obejmujące całość obszaru gminy. Dla części terenów objętych ustaleniami planów miejscowych obecne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy nie odpowiadają realnym potrzebom rozwoju gminy, w tym przede wszystkim w planie miejscowym z 2005 roku, obejmującym przeważającą część obszaru gminy nie ustalono podstawowych wskaźników urbanistycznych.

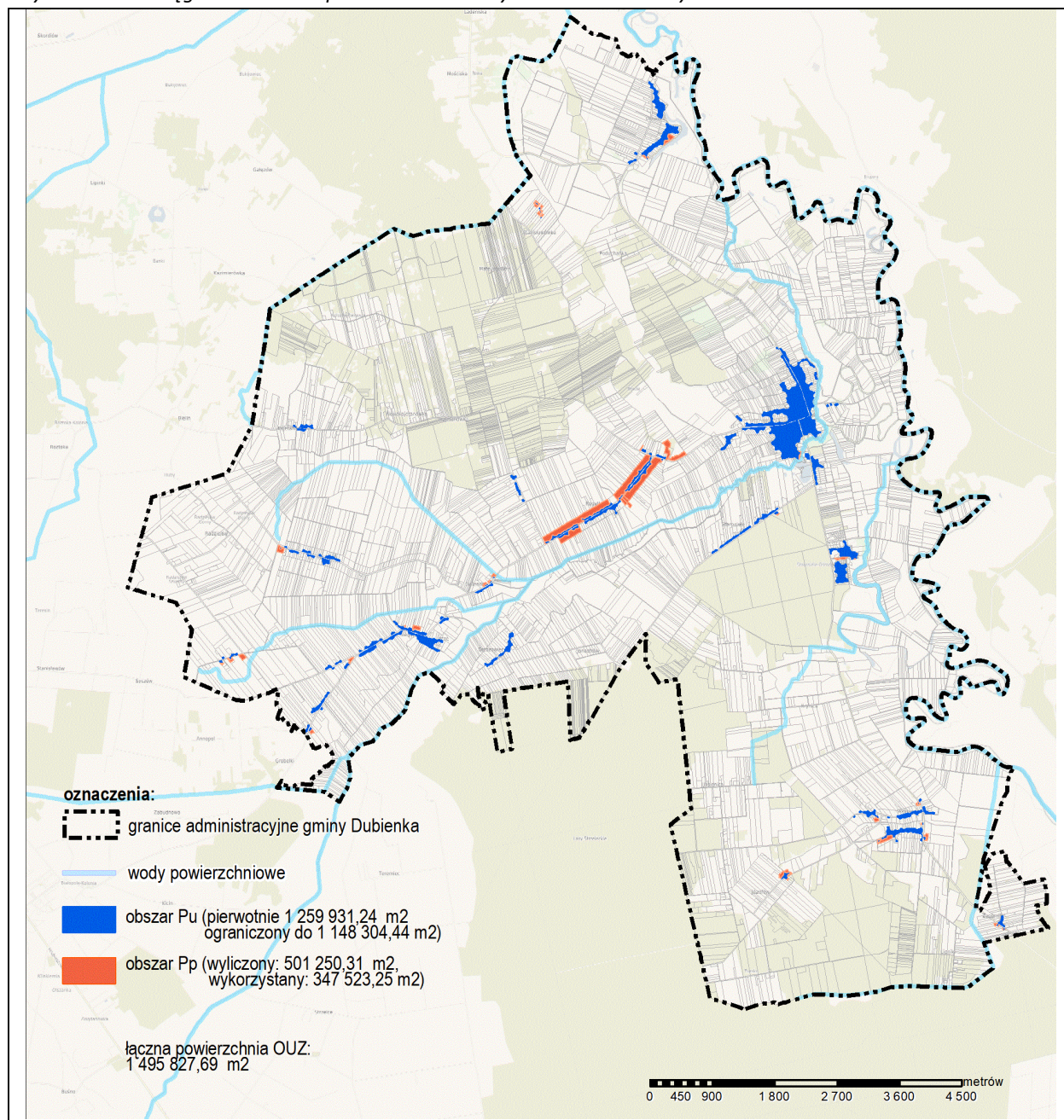
Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W pierwszym kroku określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT):

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

Wykorzystano bazę danych budynków BDOT10k, w której zakodowane są powyższe dane KŚT, aktualizując ją o najnowsze dane z bazy BDOT500, wykorzystując informację o nowszych budynkach mieszkalnych oraz usługowych.

Rysunek 26. Zasięg obszarów uzupełniania zabudowy na obszarze Gminy Dubienka



źródło: opracowania własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków wymienionych w pkt. 1 przywołanego paragrafu. Powierzchnia uzyskanego obszaru wynosi $P_b = 3\,264\,932,49\text{ m}^2$.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów (do ich wnętrza). W ten sposób wyznaczono powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy, o łącznej powierzchni $P_u = 1\,259\,931,24\text{ m}^2$, po jej weryfikacji powierzchnię ograniczono do $1\,148\,304,44\text{ m}^2$.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

Dla Gminy Dubienka obliczona powierzchnia P_p wynosi max. – 501 250,31 m², z tej powierzchni w Planie Ogólnym wykorzystano rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni P_p wynoszącej 347 523,25 m².

W Planie ogólnym Gminy Dubienka rozszerzeniem OUZ objęto tereny, dla których nie obowiązują plany miejscowe oraz obszary, dla których zmieniono w Planie ogólnym przeznaczenie (strefy planistyczne) lub wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów (standardy urbanistyczne) w stosunku do planów obowiązujących – dla zabudowy mieszkaniowej. Ograniczono powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy w stosunku do pierwotnie obliczonej, ze względu na usunięcie ze wszystkich stref SK oraz znacznej części SO.

Ostatecznie powierzchnia całkowita obszaru uzupełniania zabudowy wynosi **1 495 827,69 m²**.

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Dubienka

Zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W tym celu posłużono się wartościami wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w planach miejscowych, weryfikując je, w szczególności parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej. W takich sytuacjach wskaźniki przyjęto w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie gminy. W celu dokonania obliczeń kolejno:

Faza I

Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie pod kątem wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Po drugie porównano je z normatywami działek przyjętymi w obowiązujących planach oraz dla obszarów bez obowiązujących planów miejscowych wg stanu istniejącego. W wyniku tego porównania przyjęto dla dalszej analizy uśredniony normatyw powierzchniowy nowo tworzonych/wydzielonych działek budowlanych ($norm_{dz}$) w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1500 m²,
- dla zabudowy zagrodowej normatyw nowo tworzonej działki – 2000 m².

Faza II

Zbadano rodzaj i typ zabudowy najczęściej występującej, stwierdzono, że na obszarze Gminy Dubienka najczęściej występujący rodzaj i typ zabudowy dla funkcji mieszkaniowej to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym letniskowa i zagrodowa w formie budynków wolnostojących jednolokalowych, w związku z tym przyjęto do obliczeń, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal

mieszkalny i zamieszka w nim średnio 1,95* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 1,91** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

* (dane GUS - stan za 12.2025 r. – przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosi - 1,91 osoby).

Faza III

Dokonano analizy, na podstawie której wyodrębniono i obliczono powierzchnię, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i letniskowa – symbol przeznaczenia terenu – MN i ML, zabudowa zagrodowa symbol przeznaczenia terenu - MR).

Dla każdego terenu obliczono liczbę działek możliwych do zabudowy, uwzględniając podziały już istniejące oraz korygując dane w przypadku niemożności wydzielenia działek ze względu na uwarunkowania lokalne, np. w wyniku niekorzystnego kształtu terenów czy sąsiedztwa terenów i elementów infrastruktury uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Faza IV

Obliczono chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem danych z Fazy I, II i III.

Z obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Dubienka, w granicach których występują tereny niezabudowane o funkcji mieszkaniowej wskazano wolne od zabudowy fragmenty, obliczając dla nich możliwe do wydzielenia liczby działek budowlanych. Wyliczenia te podano zbiorczo dla całej gminy.

Tabela 17. Zbiorcza liczba działek niezabudowanych dla poszczególnych wyodrębnionych funkcji mieszkaniowych w granicach obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych (norm _{dz})	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz) – skorygowana wg. fazy III	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w tym letniskowa	808 048 m ²	1500 m ²	539	1 029 osób
zabudowa zagrodowa	1 445 521 m ²	2000 m ²	723	1 381 osób
łącznie:				2 410 osób

Podsumowanie analizy

W granicach gminy ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach Gminy Dubienka wynosi **2410** osób/mieszkańców.

2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U. z 2026 r. Poz. 538) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym do analizy nie włączono wyznaczonych czterech stref SW, w związku z tym, że są to strefy których zasięg ograniczono do działek na których istnieje zabudowa wielorodzinna, w ramach gminy nie przewiduje się zwiększenia powierzchni tego typu zabudowy, możliwa jest jedynie ich wymiana.

W tym celu obliczono kolejno:

Powierzchnię terenu, która w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach wyznaczony w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) są położone poza terenami dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową i zagrodową w obecnych granicach obowiązujących planów miejscowych, łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach stref SJ i SZ poza terenami dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową i zagrodową w obecnych granicach obowiązujących planów miejscowych to 186 059 m², w tym terenów niezabudowanych w strefach SJ to 34 757 m² oraz w strefach SZ to 151 302 m².

W związku z tym, że tereny niezabudowane są położone w strefach wielofunkcyjnych, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych wyznaczonych stref. Przyjęto, iż w strefach SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 80% strefy. Przyjęto więc wskaźnik wykorzystania pod funkcję podstawową $W_f - 0,8$. Pozostały obszar/tereny w ramach tych stref przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej będące niezbędnymi elementami towarzyszącymi przy realizacji funkcji mieszkaniowej. Dokonano weryfikacji powierzchni niezabudowanych dla poszczególnych stref z uwzględnieniem wskaźnika wykorzystania pod funkcję podstawową. Ostateczna powierzchnia terenów niezabudowanych dla stref SJ wynosi 27 806 m², zaś w strefach SZ wynosi 121 042 m².

Dla nowych stref o funkcji mieszkaniowej przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1500 m²,
- dla zabudowy zagrodowej normatyw nowo tworzonej działki – 2000 m².

Ponadto przyjęto, że zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 1,95* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – 1,91 osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.

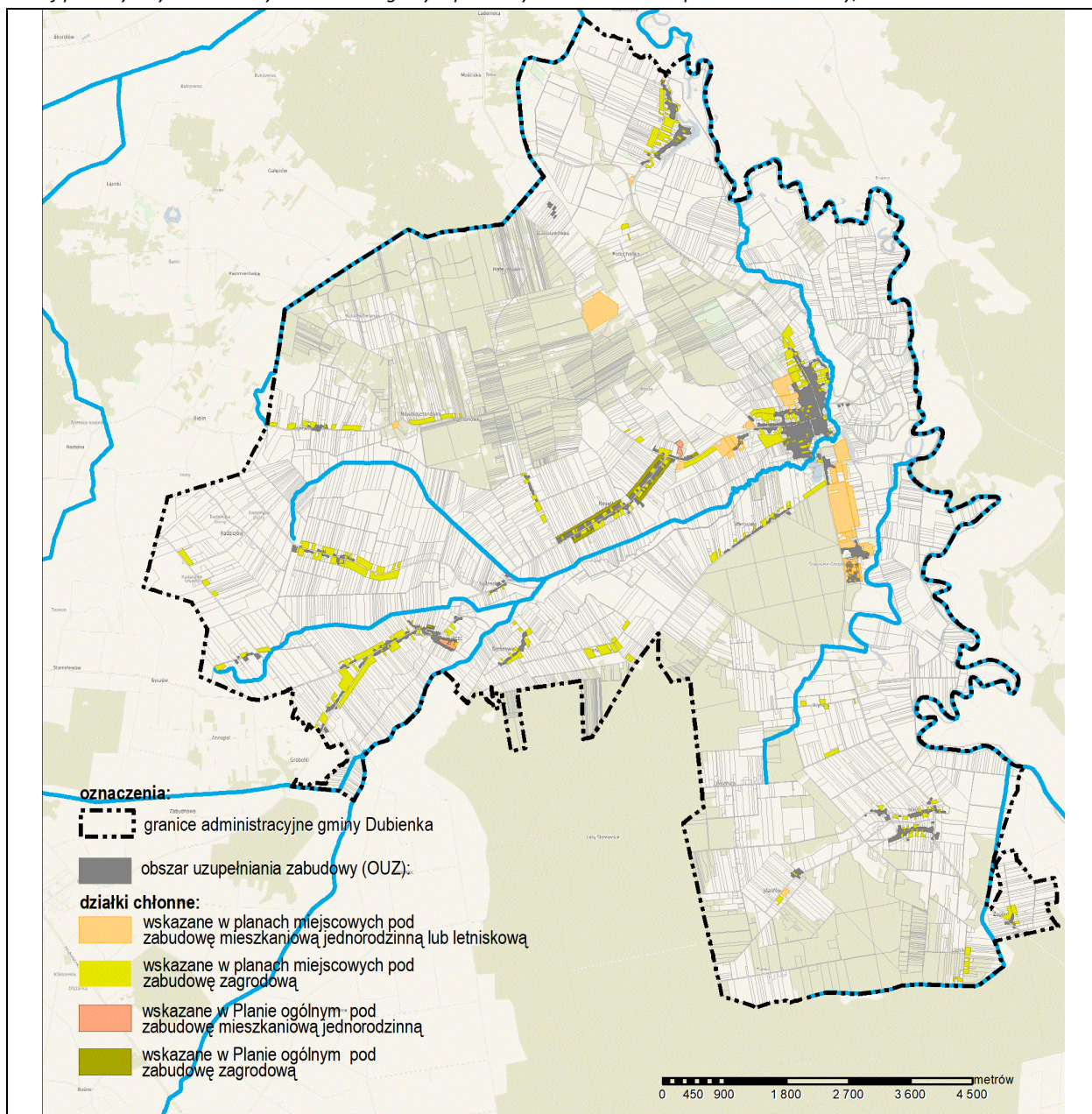
* (dane GUS - stan za 12.2025 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosi - 1,91 osoby).

Tabela 18. Zbiorcza liczba działek niezabudowanych dla poszczególnych wyodrębnionych funkcji mieszkaniowych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, położonych w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, w ramach Planu ogólnego gminy Dubienka.

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych z uwzględnieniem wskaźnika W_f	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych (norm _{dz})	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz)	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
-------------------------------	---	---	---	---

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	27 806 m ²	1500 m ²	18	34 osoby
zabudowa zagrodowa	121 042 m ²	2000 m ²	60	115 osób
łącznie:				149 osób

Rysunek 27. Tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej położone w granicach obowiązujących planów miejscowych (niezmienianych przez Plan ogólny) oraz poza granicami obowiązujących planów miejscowych w ramach stref planistycznych wskazanych w Planie ogólnym położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy,



źródło: opracowanie własne na podstawie analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz Planu ogólnego

Podsumowanie analizy

Łączna chłonność terenów niezabudowanych wskazanych w strefach planistycznych SJ i SZ wynosi **2 559 osób**, co przekracza wielokrotnie obliczone zapotrzebowanie. Przekroczenie to wynika przede wszystkim z ustaleń obowiązujących planów miejscowych obejmujących cały obszar gminy, w których to

planach wskazano wiele obszarów niezabudowanych pod możliwość realizacji zabudowy przede wszystkim zagrodowej, ale i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz letniskowej (w sąsiedztwie doliny Bugu). Stąd wynika ponad 6-krotne przekroczenie wyliczonego zapotrzebowania. Należy podkreślić, że obecna niekorzystna tendencja demograficzna jest związana także z usytuowaniem gminy we wschodniej granicy Państwa i sytuacją związaną z konfliktem zbrojnym za granicą. Należy założyć, że atrakcyjność terenów rekreacyjnych nad Bugiem zostanie przywrócona w perspektywie krótkoterminowej.

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny Gminy Dubienka został sporządzony zgodnie z:

- Ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)
- 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. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Jest to akt prawa miejscowego będący podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zadania, realizowane przez Plan ogólny, to wskazanie kierunków zrównoważonego rozwoju gminy, w tym:

- wskazanie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej (stref SJ i SZ) w sposób przeciwdziałający zjawisku rozlewania się zabudowy;
- wskazanie rozwoju terenów działalności gospodarczej, w tym nowych terenów produkcyjnych (stref SP) na obrzeżach zabudowy lub terenach otwartych, tak aby nie oddziaływać na komfort zamieszkania;
- wskazanie głównych dróg tranzytowych, tak aby Gmina dobrze była skomunikowana z obszarami zewnętrznymi;
- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) poszczególnych fragmentów gminy w sposób spójny w ramach lokalnych zespołów zabudowy;
- ochrona zasobów przyrodniczych gminy, w tym wskazanie rozległych stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) wzdłuż dolin rzek, w szczególności rzeki Bug;
- wskazanie systemu terenów dróg wyższego rzędu umożliwiającego właściwe skomunikowanie gminy w ramach powiatu i województwa przy jednoczesnym uwzględnieniu rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Powyższe rozwiązania wynikają z analizy i uwzględnienia istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Dubienka, które przedstawiono w Części I niniejszego uzasadnienia:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniono przede wszystkim poprzez:
 - wskazanie stref z zabudową mieszkaniową głównie w centralnej części gminy jako docelowo zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z wyraźnymi zwartymi pasmami rozwojowymi wybiegającymi promieniście z centrum na obrzeża gminy – policentryczny rozwój sieci osadniczej,

- wskazanie rozwoju stref gospodarczych na terenach otwartych położonych w pobliżu dróg tranzytowych,
- zachowanie znacznych obszarów stref otwartych będących odzwierciedleniem wiejskiego charakteru gminy z dużym potencjałem dla rozwoju funkcji turystycznych wykorzystujących zasób przyrodniczy: lasów, terenów otwartych i wód powierzchniowych, w szczególności rzeki Bug;
- formy ochrony przyrody uwzględniono poprzez ograniczenie dalszego przekształcania terenów położonych przede wszystkim w dorzeczu rzeki Liwiec, wyznaczone tu strefy planistyczne bez możliwości realizacji nowej zabudowy wynikają przede wszystkim z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i z istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - poprzez ograniczenie wprowadzania dalszego zainwestowania tych obszarów, z uwzględnieniem przy wyznaczaniu stref planistycznych zapisów obowiązujących planów miejscowych;
- strefy ochronne ujęć wody – poprzez zachowanie ujęć oraz, pomimo braku stanowienia stref ochrony pośredniej, ograniczenie zainwestowania terenów sąsiadujących;
- 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 2024 r. poz. 1252 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – poprzez ustalenie poszczególnych stref oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) w sposób zapewniających ochronę obiektów zabytkowych;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – poprzez takie wskazanie poszczególnych stref i ich parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych), aby umożliwić prowadzenie programów rewitalizacji;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, w tym klas I-III – poprzez częściowe ograniczenie wprowadzania zabudowy na tych gruntach i wyznaczenie zasięgu stref z zabudową zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami aktów planowania przestrzennego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu – poprzez uwzględnienie przebiegu korytarzy transportowych, drogowych i kolejowych, uwzględnienie przebiegu sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia i gazociągów wysokiego ciśnienia, poprzez uwzględnienie lokalizacji cmentarzy i składowiska odpadów oraz poprzez uwzględnienie lokalizacji stref z zabudową mieszkaniową;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – poprzez uwzględnienie rekomendacji zawartych w opracowaniu;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – poprzez wskazanie stref z zabudową mieszkaniową (SJ i SZ) wyłącznie w obszarach wskazanych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych oraz w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

W załączeniu do uzasadnienia na rysunku schematycznym planu ogólnego pokazano rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych na tle podstawowych uwarunkowań i ograniczeń.