



# PLAN OGÓLNY GMINY KODEŃ

## UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR .....

RADY GMINY KODEŃ

Z DNIA ..... 2025 R.

DATA OPRACOWANIA: LISTOPAD 2025



OPRACOWANIE:



21-500 Biała Podlaska, ul. Ceglana 53  
tel.: 696 646 444, e-mail: kontakt@444studio.pl

Projektant generalny:

inż. arch. Maciej Rypina

Współpraca:

mgr inż. arch. Ludmiła Rypina

mgr inż. Inga Kulicka



## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                           |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. WSTĘP.....</b>                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1. Przedmiot opracowania .....                                                                                                          | 4         |
| 1.2. Podstawy formalno-prawne .....                                                                                                       | 4         |
| 1.3. zakres opracowania .....                                                                                                             | 5         |
| 1.4. Metodyka zastosowana przy sporządzaniu opracowania .....                                                                             | 6         |
| <b>2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KODEŃ.....</b>                                                                           | <b>9</b>  |
| 2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy .....                                                                                       | 9         |
| 2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego .....                                                        | 11        |
| 2.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....                                                                                        | 13        |
| 2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią .....                                                                                       | 18        |
| 2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych .....                                                                                                 | 18        |
| 2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi .....                                                                                        | 21        |
| 2.7. Strefy ochronne ujęć wody .....                                                                                                      | 21        |
| 2.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ..... | 22        |
| 2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....                                                                  | 23        |
| 2.10. Zabytki objęte formami ochrony .....                                                                                                | 25        |
| 2.11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....                                                                                        | 31        |
| 2.12. Obszary ograniczonego użytkowania .....                                                                                             | 31        |
| 2.13. Grunty rolne chronione oraz grunty leśne .....                                                                                      | 33        |
| 2.14. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej .....                     | 33        |
| 2.15. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....                                                 | 46        |
| 2.16. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....                                           | 46        |
| 2.17. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....                                                                                 | 52        |
| 2.18. Obowiązujące plany miejscowe .....                                                                                                  | 53        |
| 2.19. Chłonność terenów niezabudowanych w planie miejscowym .....                                                                         | 55        |
| 2.20. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych .....                                | 57        |
| <b>3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO .....</b>                                                                                                  | <b>59</b> |
| 3.1. Cel sporządzenia planu ogólnego .....                                                                                                | 59        |
| 3.2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego .....                                                                                            | 59        |
| 3.3. Strefy planistyczne .....                                                                                                            | 60        |
| 3.4. Gminne standardy urbanistyczne .....                                                                                                 | 65        |
| 3.5. Obszary uzupełnienia zabudowy .....                                                                                                  | 72        |
| <b>4. ZAŁĄCZNIKI .....</b>                                                                                                                | <b>75</b> |
| <b>5. Spis rysunków .....</b>                                                                                                             | <b>75</b> |
| <b>6. Spis tabel .....</b>                                                                                                                | <b>75</b> |



## 1. WSTĘP

### 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń, zainicjowanego uchwałą Rady Gminy Kodeń Nr XLVIII/331/2023 z dnia 28 września 2023 r. W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, lokalizacji obszarów i obiektów chronionych znajdujących się na terenie gminy, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz uwzględniając rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej w gminie wyznaczając gminny katalog stref planistycznych, określając ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego oraz dokumentem wiążącym przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na jego podstawie mogą być wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Plan ogólny sporządzono w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- ✓ lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- ✓ atrybuty zawierające informacje o akcie,
- ✓ lokalizację przestrzenną stref planistycznych oraz obszaru uzupełnień zabudowy,
- ✓ atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

### 1.2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE

Plan ogólny dla gminy Kodeń sporządzono na podstawie niniejszych aktów prawnych:

- ✓ ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.);
- ✓ Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758);
- ✓ Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775);



- ✓ 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).

### 1.3. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres terytorialny opracowania obejmuje obszar gminy Kodeń w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu zamkniętego położonego w miejscowości Kopytów.

Na terenie gminy Kodeń nie występują:

- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Polityka przestrzenna gminy Kodeń jest określona Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego Aktywne Pogranicze na lata 2025–2030, przyjętą uchwałą nr XI/74/2025 Rady Gminy Kodeń z dnia 23 września 2025 r. Opracowanie tej strategii zostało wszczęte przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Zgodnie z art. 51 ust. 1 wskazanej ustawy, polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju ponadlokalnego opracowanej przed wejściem w życie tej ustawy nie podlega obowiązkowi uwzględnienia przy sporządzaniu pierwszego planu ogólnego gminy

Na potrzeby planu ogólnego gminy Kodeń sporządzono Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe obejmujące obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych.

Analizę uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Kodeń sporządzono zgodnie z art. 13b pkt 2-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając następujące elementy:

- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,



- zabytki objęte formami ochrony,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W planie ogólnym gminy Kodeń wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wyłączeniem strefy handlu wielkopowierzchniowego oraz wyznaczono obszary uzupełnień zabudowy. Ze względu na istniejące uwarunkowania odstąpiono od wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

#### **1.4. METODYKA ZASTOSOWANA PRZY SPORZĄDZANIU OPRACOWANIA**

Plan ogólny sporządzono na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych i planistycznych, w tym przeprowadzonej w terenie wizji. Na potrzeby planu ogólnego zgodnie z art. 72 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) sporządzono opracowanie ekofizjograficzne zawierające kompleksowe analizy środowiska przyrodniczego obejmujące:

- rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie,
- diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska,
- wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, polegającą na określeniu kierunków i możliwości intensywności przekształceń i degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie,
- określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze,
- ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru,



W planie ogólnym wykorzystano ogólnodostępne informacje w formie danych przestrzennych, danych statystycznych GUS, informacje z Urzędu Gminy Kodeń, Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej oraz innych instytucji.

***Materiały źródłowe:***

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – Lublin 2015;
- Projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego, Lublin 2024;
- Strategia rozwoju województwa lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 r.), Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie, Lublin 2021 r.;
- Program Ochrony Środowiska Województwa Lubelskiego na lata 2016-2019 r, z perspektywą do roku 2030, Samorząd Województwa Lubelskiego, Lublin 2023 r.;
- Strategia rozwoju powiatu bialskiego na lata 2018 – 2026, Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej, Biała Podlaska 2018;
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Bialskiego na lata 2022 – 2025, z perspektywą na lata 2022 -2025; Powiat Bialski, Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej 2022;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń (uchwała nr XXX/V/224/2002 Rady Gminy Kodeń z dnia 10 października 2002);
- Raport o stanie gminy Kodeń w 2023 r.;
- Ewidencja Zabytków Gminy Kodeń, 2020.

***Materiały kartograficzne oraz warstwy tematyczne GIS (shp):***

- mapa topograficzna gminy Kodeń, skala 1: 10 000, Urząd Marszałkowski Woj. Lubelskiego;
- geodezyjna mapa zasadnicza, Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej;
- geodezyjna mapa glebowa, Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej;
- mapa geologiczno-gospodarcza Polski. PIG
- szczegółowa mapa geologiczna Polski. PIG
- seryjne mapy geologiczne Polski, skala 1:50 000, arkusz 607 Kodeń, 644 Sławatycze, PIG;
- mapy zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych, skala 1:5000 – Wody Polskie
- mapy jednolitych części wód. KZGW Warszawa;
- warstwy tematyczne GDOŚ - formy ochrony przyrody
- mapa korytarzy ekologicznych – Pracownia na rzecz Wszystkich Istot (PAN)
- Warstwy tematyczne CBDG:
  - hydrogeologia - Główne Zbiorniki Wód Podziemnych;
  - hydrogeologia - Jednolite Części Wód Podziemnych;
  - złoża;
  - środowisko - regiony fizyczno-geograficzne Polski.

***Strony internetowe:***

- Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Lublinie, <http://www.wios.lublin.pl/>
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, <https://www.gdos.gov.pl/>
- Państwowy Instytut Geologiczny, <http://www.pgi.gov.pl/>
- Serwisy Generalnej Dyrekcji Ochrony Przyrody, <http://crfop.gdos.gov.pl/>
- Mapa interaktywna korytarzy ekologicznych w Polsce, <http://mapa.korytarze.pl/>
- Bank Danych o Lasach, <https://www.bdl.lasy.gov.pl/>
- Bank Danych Lokalnych: GUS, <https://bdl.stat.gov.pl/>
- Przeglądarka map Geoportalu GUGIK, <http://www.geoportal.gov.pl/>
- Służba Hydrogeologiczna - Państwowy Instytut Geologiczny, <http://www.psh.gov.pl/>
- Portal Klimat IMGW-PiB, <https://klimat.imgw.pl/>
- Geoportal gm. Kodeń <https://koden.e-mapa.net/>
- Informacja o polskich zabytkach, <https://zabytek.pl/>



## 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KODEŃ

### 2.1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Kodeń położona jest w powiecie bialskim, w północno-wschodniej części województwa lubelskiego, w obszarze przygranicznym. Poprzez rzekę Bug graniczy od wschodu z Republiką Białorusi, od północy z gminą Terespol, od zachodu z gminami: Piszczac i Tucza, zaś od południa z gminą Sławatycze. Kształt gminy jest wydłużony w kierunku południkowym (długość ok. 22 km, szerokość 5-12 km).

Powierzchnia gminy wynosi 15 104,77 ha. Obszar podzielony jest na 19 sołectw, w obrębie których znajduje się 17 miejscowości: Dobratycze, Dobromyśl, Elżbiecin, Kąty, Kodeń, Kopytów, Kopytów-Kolonia, Kostomłoty (Wieś), Kostomłoty Osada, Kożanówka, Okczyn, Olszanki, Szostaki, Zabłocie, Zabłocie-Kolonia, Zahacie oraz Zalewsze. Kostomłoty (Wieś) i Kostomłoty Osada (dawny PGR) położone są w jednym obrębie geodezyjnym. Największą miejscowością i jednocześnie siedzibą Urzędu Gminy jest osada Kodeń, podzielona na trzy sołectwa. Kodeń historycznie był prężnym miasteczkiem. Lokowany w początku XVI w. posiadał prawa miejskie, które utracił dopiero po powstaniu styczniowym w II poł. XIX w. Obecnie znany ośrodek kultu maryjnego, dzięki Sanktuarium Matki Bożej Kodeńskiej.

Według danych GUS za 2023 rok gmina Kodeń liczyła 3 243 mieszkańców, a średnia gęstość zaludnienia wynosiła 22 osoby / km<sup>2</sup>. Według danych z Urzędu Gminy Kodeń w 2023 r. liczba mieszkańców wynosiła 3308 osób zameldowanych na pobyt stały i 114 osób na pobyt czasowy.

**Tab. 1 Zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gm. Kodeń.**

| Lp. | Nazwa miejscowości | Pobyt stały | Pobyt czasowy |
|-----|--------------------|-------------|---------------|
| 1   | Kodeń              | 1333        | 29            |
| 2   | Dobratycze         | 237         | 9             |
| 3   | Dobromyśl          | 115         | 0             |
| 4   | Elżbiecin          | 262         | 0             |
| 5   | Kąty               | 71          | 2             |
| 6   | Kopytów            | 189         | 5             |
| 7   | Kopytów-Kolonia    | 71          | 0             |
| 8   | Kostomłoty         | 439         | 55            |
| 9   | Kostomłoty Osada   |             |               |
| 10  | Kożanówka          | 39          | 0             |
| 11  | Okczyn             | 124         | 6             |



|               |                  |             |            |
|---------------|------------------|-------------|------------|
| <b>12</b>     | Olszanki         | 92          | 5          |
| <b>13</b>     | Szostaki         | 49          | 0          |
| <b>14</b>     | Zabłocie         | 199         | 2          |
| <b>15</b>     | Zabłocie-Kolonia | 36          | 1          |
| <b>16</b>     | Zahacie          | 43          | 0          |
| <b>17</b>     | Zalewsze         | 9           | 0          |
| <b>Razem:</b> |                  | <b>3308</b> | <b>114</b> |

Źródło: Urząd Gminy Kodeń, stan na 31.12.2023 r.

Główną funkcją gminy jest rolnictwo i leśnictwo. użytki rolne zajmują tu 9 398,91 ha, co stanowi ok. 62% powierzchni gminy ogółem, zaś lasy zajmują 4685,93 ha tj. 29,8% powierzchni gminy. Jakość gleb jest niska, w strukturze dominują gleby V kl. bonitacyjnej – 40,4%. Gleb chronionych III kl. bonitacyjnej jest zaledwie 3,4%. Uprawia się głównie pszenżyto a wśród zwierząt hodowlanych dominuje bydło mięsne. Wśród 550 gospodarstw rolnych dominują gospodarstwa małe do 10 ha – ok. 70%.

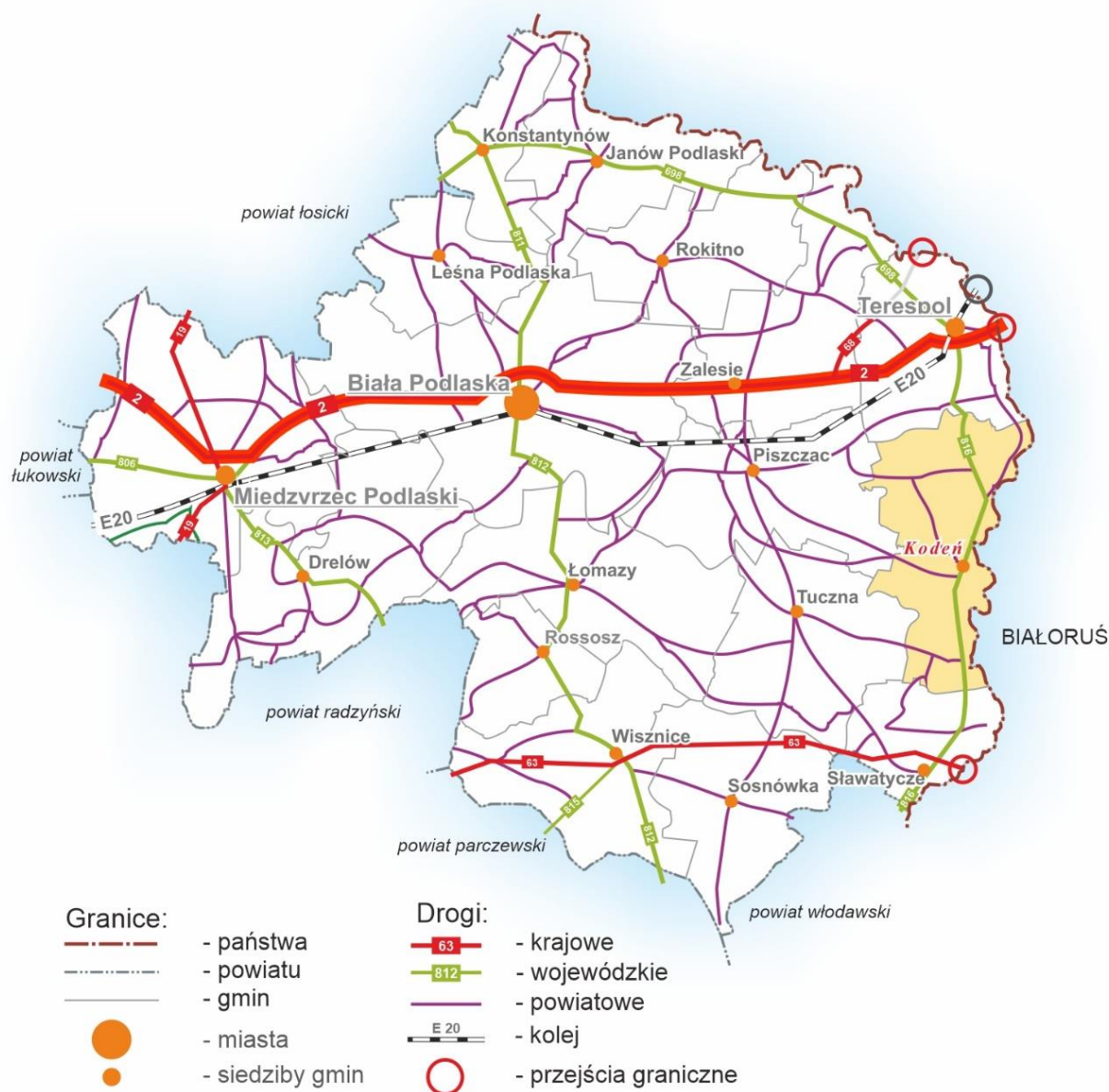
Układ funkcjonalno-przestrzenny osadnictwa rozwinął się w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych. Do najważniejszych należy droga wojewódzka nr 816 tzw. „Nadbużanka”, która biegnie wzdłuż wschodniej granicy łącząc przejścia graniczne, począwszy od Terespoła, poprzez Sławatycze i Dorohusk do Zosina. Większość miejscowości w gminie obsługuje drogi powiatowe. Gmina Kodeń posiada dosyć dobrze rozwiniętą infrastrukturę komunalną. Można stwierdzić, iż poza rozproszoną zabudową kolonijną jest prawie w całości zwodociągowana. Gminna sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje miejscowości: Kodeń, Okczyn i Kostomłoty Osada, którą obsługuje w pełni zautomatyzowana oczyszczalnia ścieków położona w obrębie miejscowości Kodeń. W ostatnich latach zmodernizowano także komunalne ujęcie wody pitnej w Kodniu.

W aspekcie przyrodniczym, dzięki dolinie rzeki Bug, gmina Kodeń wyróżnia się wśród innych gmin cennymi przyrodniczo obszarami, które objęto wielkoobszarowymi formami ochrony przyrody. Należy do nich Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu, zajmujący ok. 17% obszaru gminy oraz położony w jego obszarze rezerwat przyrody „Sugry”. Wyznaczono tu obszary sieci NATURA 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) pn. „Dolina Środkowego Bugu” oraz wyodrębniony w jego obszarze obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO) pn. „Poleska Dolina Bugu”. Cennym elementem systemu przyrodniczego są także tereny bagienne i torfowiskowe zlokalizowane wzdłuż licznych cieków wodnych.

W aspekcie kulturowym gmina Kodeń jest miejscem lokalizacji dwóch znanych sanktuariów: w Kodniu związanym z kultem maryjnym oraz w Kostomłotach – jedynej neounickiej parafii w Polsce. Do najciekawszych zabytków należy założenie zamkowe z XVI w. z obiektem późnogotyckiego kościoła Św. Ducha (dawna cerkiew zamkowa) oraz renesansowa bazylika Św. Anny z XVII w., w której umieszczony jest Cudowny Obraz Matki Bożej Kodeńskiej.



W Zabłociu zlokalizowana jest okazała cerkiew z końca XIX w. Gmina Kodeń jest miejscem licznych wielowyznaniowych cmentarzy, kapliczek, krzyży przydrożnych oraz Miejsc Pamięci Narodowej – mogił poległych żołnierzy z ostatnich wojen. Dzięki swoim atutom gmina Kodeń rozwinęła także funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego.



Rys. 1 Gmina Kodeń na tle powiatu bialskiego – powiązania zewnętrzne

## 2.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został przyjęty uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. i ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego dnia 29 grudnia



2015 r., poz. 5441. Jest on dokumentem o charakterze długookresowym, stanowiącym element krajowego systemu planowania przestrzennego i określa zasady i kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu oraz działania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych stanowiąc formalną i merytoryczną płaszczyznę odniesienia dla podejmowanych decyzji przestrzennych w planach niższego szczebla.

Wnioski wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) właściwe do uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych, o których mowa w art. 13 c, ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmują zagadnienia regionalnej polityki przestrzennej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Kodeń położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie gospodarki hodowlanej o charakterze mozaikowym łąkowo-leśno-polnym. W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Przez teren gminy Kodeń przebiega jedno z głównych powiązań transportowych oparte o drogę wojewódzką nr 816 dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej.

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

Gmina Kodeń położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych i w przygranicznym obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym oraz w obszarach funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: Nadbużańskim obszarze funkcjonalnym i obszarze funkcjonalnym Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna. Dla obszarów tych jako wiodące kierunki zagospodarowania PZPWL wskazuje:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystywaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- zwiększenie dostępności w relacjach krajowych i regionalnych (poprawa dostępu do usług, sieci transportowych i telekomunikacyjnych);
- wzmocnienie funkcjonalne ośrodków miejskich;
- rozwój sieci przejść granicznych i infrastruktury granicznej;



- rozbudowę infrastruktury logistycznej;
- realizację 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);
- adaptację zabudowy zagrodowej dla potrzeb rekreacji;
- utrzymanie użytkowania łąkowo-pastwiskowego terenów odpowiadających za naturalną retencję wód powodziowych;
- modernizację (remeliorację) KWK obejmującą: o uszczelnienie koryta kanału, o udrożnienie sieci rowów nawadniających;
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- budowę i modernizację obiektów stawowych dla potrzeb gospodarki rybackiej;
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwój energetyki odnawialnej z wykorzystaniem biomasy, zasobów wodnych i instalacji fotowoltaicznych;
- zalesianie stref wododziałowych.

Na podstawie wykazu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w PZPWL (rozdz. VIII) oraz aktualnie obowiązujących dokumentów przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Kodeń nie wskazuje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

### 2.3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, 1688 i 1890) znajdujące się na terenie gminy Kodeń:

#### 1) Rezerwat przyrody „Sugry” im. Janusza Szostakiewicza

Rezerwat „Sugry” został utworzony w 2021 r. i obejmuje swoim zasięgiem 44,23 ha powierzchni, zaś jego otulina – 31,18 ha. Znajduje się na terenie leśnictwa Zabłocie (Nadleśnictwo Chotyłów) oraz w obrębie ewidencyjnym Kodeń III. Położony jest na obszarze uroczyska Sugry, w bliskim sąsiedztwie rzeki Bug i granicy z Białorusią. Leży w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowego Bugu PLB060003, Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Transgranicznego Rezerwatu Biosfery Polesie Zachodnie. Celem ochrony rezerwatowej jest zachowanie unikalnego w Polsce fragmentu borów suchych z wykształconą karłowatą sosną, zespołami boru chrobotkowego oraz muraw piaszczystych. Drzewostan składa się głównie z sosny zwyczajnej i brzozy brodawkowatej, porasta go unikatowa flora porostów charakterystyczna dla tego typu boru nizinnego. Liczy ona aż 69 gatunków, w tym



5 gatunków objętych ochroną ścisłą (włostka Motyki, brązownicza płotowa, odnożyca jesionowa, brodacza kędzierzawa, złotlinka sosnowa) oraz 13 z ochroną częściową, a także 17 gatunków z czerwonej listy. Ponadto zlokalizowano tam 19 gatunków mszaków (niektóre pod ochroną częściową). Flora wykształciła się wskutek sukcesji na dawnych terenach rolnych i pastwiskowych, których zaprzestano używać po II wojnie światowej. Jest to również drugi rezerwat w Polsce, unikatowy pod względem zachowania klasycznie wykształconego boru chrobotkowego z rzadką i unikalną florą porostów, zaraz po rezerwacie „Bór Chrobotkowy” znajdującym się w Borach Tucholskich.

## 2) **Obszary NATURA 2000**

Na terenie gminy Kodeń wyznaczono obszar sieci NATURA 2000 (OSO) – obszar specjalnej ochrony ptaków wyodrębniony jako „Dolina Środkowego Bugu” oraz obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO) wyodrębniony pod nazwą „Poleska Dolina Bugu”, zajmujący południową część obszaru „Doliny Środkowego Bugu” położonego na terenie gminy Kodeń.

a) **(OSO) „Dolina Środkowego Bugu” (kod PLB 060003)** powstał w 2004 r. i objął powierzchnię 28 096,6 ha na terenie powiatu bialskiego: gmin Terespol, Kodeń, Sławatycze; powiatu włodawskiego, gmin Hanna, Włodawa, Wola Uhruska; powiatu chełmskiego, gmin Ruda-Huta, Dorohusk, Dubienki; powiatu hrubieszowskiego, gmin Horodło, Hrubieszów, Hrubieszów Miasto, Mircze, Dołhobyczów. W granicach gminy Kodeń obszar ten obejmuje powierzchnię 2 428,9 ha, co stanowi 16,2 % powierzchni gminy ogółem. Obszar obejmuje naturalną dolinę Bugu stanowiącą na tym odcinku granicę państwa. Dolina rzeki zajęta jest przez łąki, miejscami niewielkie płaty lasów nadrzecznych, kępy zarośli wierzbowych i pola uprawne. Charakterystyczne są liczne meandry, starorzecza (tzw. bużyska) oraz wysokie skarpy. Pozostały tu liczne, piaszczyste wyspy, nagie lub porośnięte wierzbowymi lub topolowymi łęgami nadzalecznymi. Większość doliny pokrywają suche, ekstensywnie użytkowane pastwiska. Obszary bagienne są usytuowane głównie przy ujściach rzek, dopływów Bugu oraz wokół pozostałych fragmentów dawnych koryt rzecznych. Występuje tu cenny kompleks naturalnych nadzalecznych lasów oraz siedlisko muraw kserotermicznych. Jest to ostoja ptasza o randze europejskiej E 51, w szczególności bardzo ważna ostoja ptaków wodno-błotnych. Przedmiotami ochrony obszaru są gatunki ptaków ujęte w Załączniku I Dyrektywy ptasiej, takie jak: 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. Ogółem 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 białogrzbiecatego. 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. Obszar ten jest częścią jednego z najważniejszych w Europie korytarzy migracyjnych ptaków.

- b) **(SOO) „Poleska Dolina Bugu” (kod PLH060032)** wyznaczony w 2017 r. objął powierzchnię 8 233,4 ha. Składa się z 6-ciu powiązanych funkcjonalnie enklaw obejmujących najcenniejsze przyrodniczo i wybitnie atrakcyjne krajoznawczo odcinki doliny Bugu w obszarze Polesia Zachodniego. W granicach gminy Kodeń obszar ten obejmuje powierzchnię 208 ha. W ostoi znalazła się lewobrzeżna część doliny rzeki Bug. Rzeka ma tu charakter naturalny z licznymi meandrami i starorzeczami, rozległymi kompleksami wielogatunkowych ekstensywnie użytkowanych łąk, wśród których spotyka się łagodne, piaszczyste wzniesienia z murawami ciepłolubnymi, a w obniżeniach terenu płaty łągów i zarośli wierzbowo-topolowych. Lokalnie, na niewielkich powierzchniach występują tu bardzo interesujące łąki kalcyfilne ze związku *Calthion*. Poleski odcinek doliny Bugu 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 objętego ochroną. 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.

### 3) **Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu**

Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu (NOChK) utworzony został w 1990 roku w celu zachowania unikalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych doliny Bugu. Znajduje się on na terenie kilku nadbużańskich gmin, a jego całkowita powierzchnia wynosi 11 340 ha, przy czym zajmuje 17% powierzchni obszaru gminy Kodeń. Obejmuje on cenne przyrodniczo tereny lewobrzeżnej doliny Bugu o zachowanym naturalnym charakterze, co jest rzadkością w Europie. Objawia się on krętym biegiem z licznymi zakolami, starorzeczami i naturalną, bogatą roślinnością. Zachowały się tu łągi wierzbowo-topolowe, a także – na wydmach – suche bory chrobotkowe. Dominującą na tym terenie roślinnością są barwne pastwiska i murawy. Liczne niegdyś, choć nierównomiernie rozmieszczone, starorzecza systematycznie wypływają się i zarastają roślinnością szuwarową. Urok tego malowniczego obszaru kryje się również w nadbużańskich wioskach o tradycyjnej, drewnianej zabudowie i obiektach kultu religijnego jak kościoły, cerkwie, krzyże i kapliczki przydrożne. Ze względu na szczególne walory przyrodnicze w Obszarze Chronionego Krajobrazu zostały wyznaczone Obszary NATURA 2000.



#### 4) Użytki ekologiczne:

Uzupełnieniem systemu obszarów chronionych są użytki ekologiczne. Są to pozostałości ekosystemów, zwykle otoczone terenami zmienionymi przez człowieka. Mają one znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk, dlatego nie mogą być użytkowane gospodarczo. Zarejestrowane użytki ekologiczne znajdujące się na terenie gminy Kodeń mają charakter leśnych bagien, nie posiadają nazw jedynie kody rejestrowe.

- **PL.ZIPOP.1393.UE.0601062.65** – obszar śródleśnych bagien, pow. 14,41 ha, rok ustanowienia 1995, położenie: nr oddziału 251, 252b i 298b;
- **PL.ZIPOP.1393.UE.0601062.212** – bagna, oczka wodne, fragmenty dzikich łąk i torfowisk, pow. 1,23 ha, rok ustanowienia 1996 r.;
- **PL.ZIPOP.1393.UE.0601062.211** – bagna, oczka wodne, fragmenty dzikich łąk i torfowisk, pow. 6,48 ha, rok ustanowienia 1996 r.

#### 5) Pomniki przyrody

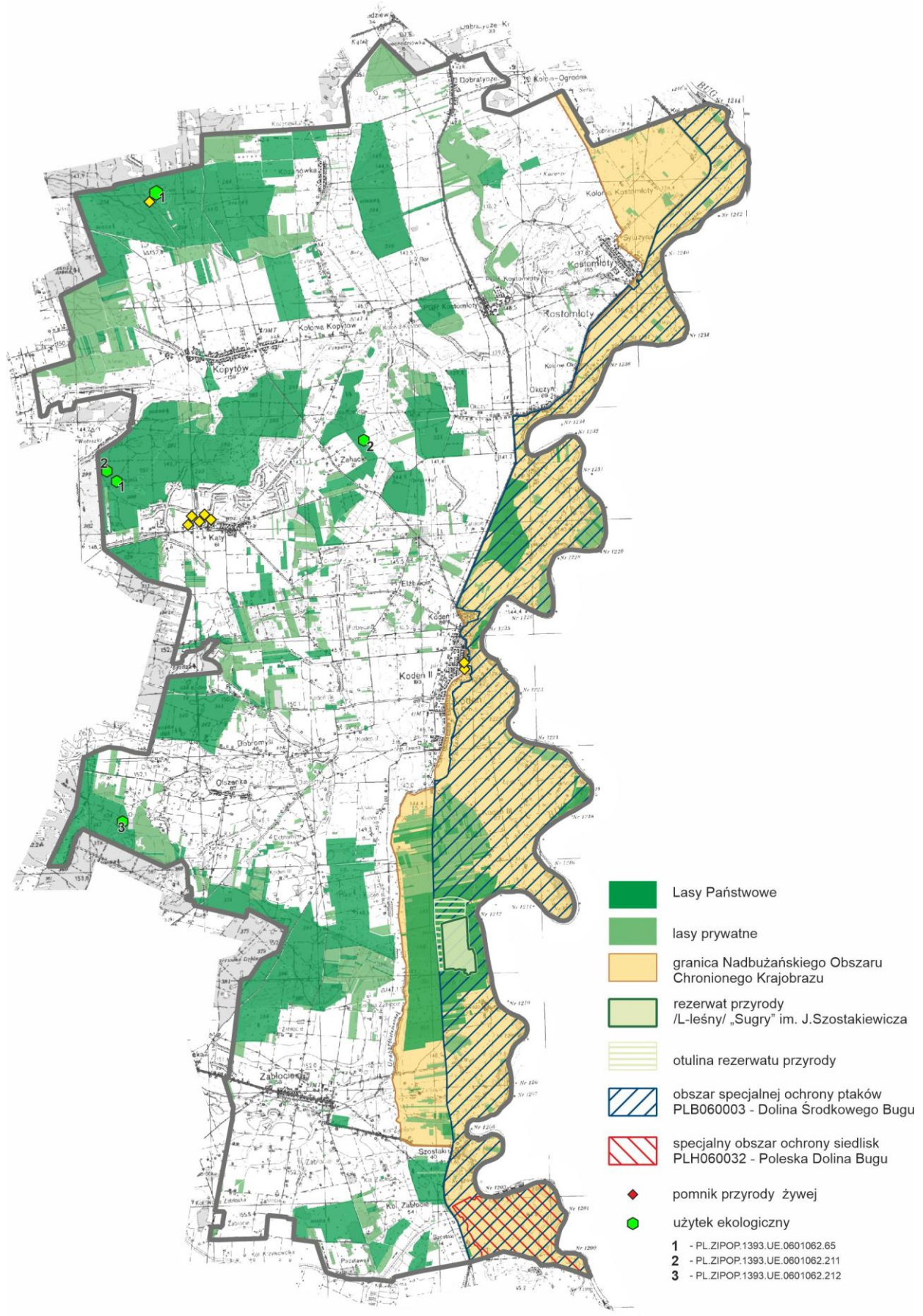
W gminie Kodeń ochroną pomnikową objęto okazałe drzewa odznaczające się indywidualnymi cechami, które wyróżniają je spośród otoczenia w celu zachowania unikalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

- klon pospolity – Kodeń, teren Bazyliki pw. Św. Anny;
- jesion wyniosły – Kodeń, teren Bazyliki pw. Św. Anny;
- trzy jesiony wyniosłe – Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab;
- dwa kasztanowce zwyczajne - Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab;
- lipa drobnolistna - Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab;
- trzy lipy drobnolistne – Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab;
- lipa drobnolistna trójpniowa – Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab;
- sosna pospolita – Leśn. Kodeń, ur. Kąty, oddz. 295 ab.

#### 6) Korytarze ekologiczne

Podstawową funkcją korytarzy migracyjnych jest umożliwienie rozprzestrzeniania się gatunków i ukierunkowania przepływu materii i informacji biologicznej w krajobrazie. Przez obszar gminy Kodeń przebiegają ponadlokalne korytarze ekologiczne:

- **główny korytarz ekologiczny Polesie - Puszcza Mielnicka GKW-3** (wyznaczony w 2012 r. obejmuje wschodnią część gminy, głównie dolinę Bugu wraz z obszarami chronionymi Natura 2000, łącząc się w centralnej części gminy szerokim pasmem kompleksów leśnych położonych pomiędzy Okczynem a Kodniem z krajowym korytarzem ekologicznym KW-3A i dalej pokrywając się w dużej mierze z jego zasięgiem;
- **krajowy korytarz ekologiczny Polesie – Dolina Bugu - północ KW-3A** (wyznaczony w 2005 r. obejmuje obszar całej zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Część południowa obejmuje zwarte kompleksy leśne położone pomiędzy Olszankami, a Zabłociem, ciągnąc się w stronę Bugu obejmuje swoim zasięgiem teren rezerwatu przyrody Sugry i obszaru NATURA 2000 - ochrony siedliskowej SOO „Poleska Dolina Bugu”).



Rys. 2 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny na obszarze gminy Kodeń, źródło: opracowanie własne



## 2.4 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią należą do obszarów ograniczonego użytkowania. Zgodnie z ustawą Prawo wodne za obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, uznaje się:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $Q = 10\%$ , raz na 10 lat;
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $Q = 1\%$ , raz na 100 lat;
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne,

Wschodnią granicą państwa jak również gminy Kodeń jest rzeka Bug, która stwarza ryzyko wystąpienia powodzi. Dla rzeki Bug na całej jej długości zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, w ramach projektu ISOK. Ponadto teren gminy Kodeń położony jest częściowo w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Dla wyżej wymienionego obszaru ustawa Prawo wodne nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu.

W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią występują głównie użytki rolne w większości łąki i pastwiska z udziałem zalesień i zadrzewień, a także starorzecza i nieużytki. Na obszarze tym występuje rozproszona kolonijna zabudowa zagrodowa, często przekształcona na cele rekreacyjno-wypoczynkowe. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią położona jest niewielka miejscowość Zalewsze.

Na terenie gminy Kodeń nie występują wały przeciwpowodziowe zrealizowane zgodnie z zasadami określonymi w Prawie wodnym. Z podstawowych form ochrony i zabezpieczeń przeciwpowodziowych na terenie gminy znajduje się jedynie obwałowanie tzw. „wałodroga” o długości 16 km na odcinku Okczyn – Terespol. Obwałowanie to zostało wybudowane w latach 1967-69 po trasie drogi fortecznej z 1910 r. i łączy się z wałem w Terespolu, chroni ono przed powodzią obszar gminy o powierzchni 1 121 ha. Naturalną ochroną przed powodzią są rozległe tereny łąk i pastwisk oraz liczne wypłycone starorzecza, które sprzyjają retencji nadmiaru wód.

## 2.5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. W celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi

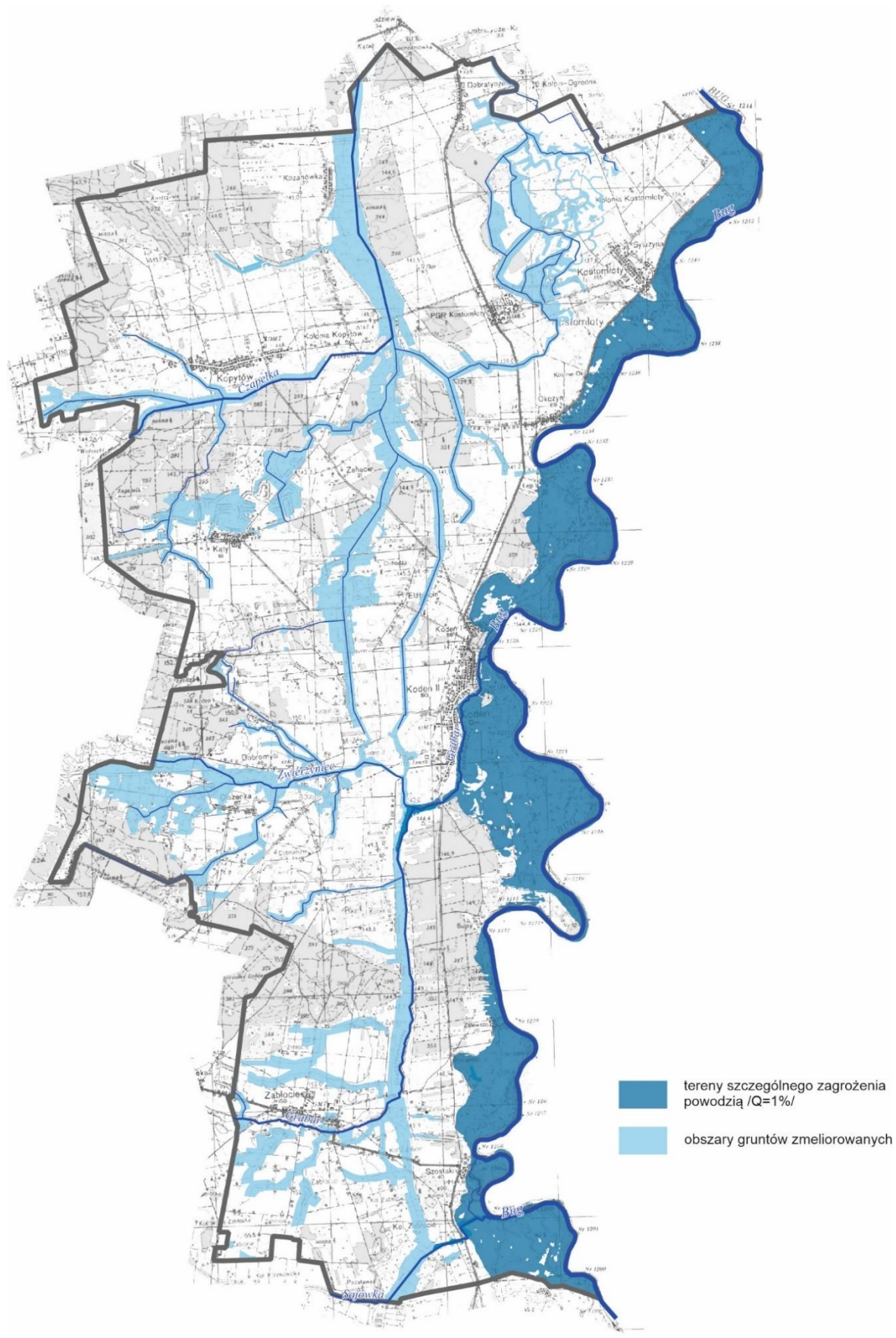


się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną „ewidencją melioracji wodnych”. Ewidencja melioracji wodnych zawiera dane dotyczące urządzeń melioracji wodnych, w szczególności ich rodzaj, liczbę, lokalizację i parametry techniczne oraz dane dotyczące zmeliorowanych gruntów. Ewidencję melioracji wodnych prowadzą Wody Polskie.

W myśl zapisów Prawa wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych o ile służą regulacjom stosunków wodnych w związku z poprawą zdolności produkcyjnej gleby. Ponadto przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk oraz zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

Wykonywanie urządzeń melioracji wodnych należy do właścicieli gruntów. Urządzenia melioracji wodnych mogą być wykonywane na koszt Skarbu Państwa, w tym przy udziale publicznych środków wspólnotowych.

Na potrzeby planu ogólnego wypożyczono z Wód Polskich elektroniczną ewidencję skanowanych map analogowych celem wyznaczenia zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych. Obszary gruntów zmeliorowanych położone są głównie w dolinach cieków wodnych, poza terenami zabudowanymi.



Rys. 3 Tereny szczególnego zagrożenia powodzią i obszary gruntów zmeliorowanych na obszarze gm. Kodeń, źródło: opracowanie własne



## 2.6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, ustala się na podstawie terenowego kartowania geologicznego lub map osuwisk i terenów zagrożonych w skali 1: 10 000, kart rejestracyjnych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz kart rejestracyjnych terenów, na których występują ruchy masowe ziemi, przekazanych przez podmiot pełniący państwową służbę geologiczną.

Na terenie gminy Kodeń nie wyznaczono obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

## 2.7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Kodeń znajduje się dziesięć ujęć wód podziemnych z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną, przy czym część z nich nie jest już eksploatowana. Wody podziemne pochodzą głównie z czwartorzędowego i trzeciorzędowego poziomu wodonośnego sięgającego 20-60 m, zapewniając wodę zdatną do spożycia i celów gospodarczych. Utwory kredowe nie stanowią warstwy wodonośnej ze względu na litologię (kreda piszcząca i margle). Na omawianym obszarze wody te nie były ujmowane do eksploatacji. Gmina Kodeń położona jest poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

**Tab. 2 Lokalizacja ujęć wód podziemnych z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną**

| L.p. | Rok zatwierdzenia | Podmiot                                         | Lokalizacja                        | Wiek ujmowanych utworów |
|------|-------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 1    | 1970              | GS „Samopomoc Chłopska” w Kodniu                | Dz. nr ew. 350/15, obręb Kodeń I   | Tr (trzeciorzęd)        |
| 2    | 1970              | Szkoła Podstawowa w Kodniu                      | Dz. ew. nr 283/4, obręb Kodeń I    | Qr (czwartorzęd)        |
| 3    | 1975              | Kółko Rolnicze w Kodniu                         | Dz. nr ew. 1484/21, obręb Kodeń II | Tr(Ng) (trzeciorzęd)    |
| 4    | 1979              | <b>Gmina Kodeń</b><br><b>Gminne ujęcie wody</b> | Dz. nr ew. 318/4, obręb Kodeń I    | Tr (trzeciorzęd)        |
| 5    | 1989              | Dom Pomocy Społecznej w Kostomłotach            | Dz. nr ew. 105, obręb Kostomłoty   | Tr (trzeciorzęd)        |
| 6    | 2009              | „VIVAI MAZZONI POLSKA” Sp. z o. o.              | Dz. nr ew. 602/5, obręb Kostomłoty | Tr(Ng) (trzeciorzęd)    |
| 7    | 2011              | „VIVAI MAZZONI POLSKA” Sp. z o. o.              | Dz. nr ew. 570, obręb Kostomłoty   | Tr(Ng) (trzeciorzęd)    |



| L.p. | Rok zatwierdzenia | Podmiot                            | Lokalizacja                         | Wiek ujmowanych utworów |
|------|-------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 8    | 2023              | „VIVAI MAZZONI POLSKA” Sp. z o. o. | Dz. nr ew. 606/10, obręb Kostomłoty | Qr(Pg) (czwartorzęd)    |
| 9    | 2023              | „WIPASZ” S. A.                     | Dz. nr ew. 12/6, obręb Kopytów      | Qr(Pg) (czwartorzęd)    |
| 10   | 2023              | „WIPASZ” S. A.                     | Dz. nr ew. 494/1, obręb Kąty        | Qr (czwartorzęd)        |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej

Dla w/w ujęć wód nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. Strefa ochrony bezpośredniej mieści się w obszarze nieruchomości objętej lokalizacją ujęcia wód podziemnych. Teren ochrony bezpośredniej powinien być ogrodzony.

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- zagospodarować teren zielenią;
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

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

Na terenie gminy Kodeń znajduje się 9 udokumentowanych złóż kopalin, zlokalizowanych głównie w północnej i południowej części gminy. Najliczniej występują tu kruszywa naturalne, głównie piaski i żwiry wodnolodowcowe kompleksu litologiczno – surowcowego należącego do czwartorzędu. Są one wykorzystywane głównie w drogownictwie i budownictwie. Obecnie jedynie dwa złoża są wydobywane – Dobratycze 2 i Zalewsze – Pole A. Złoże Zalewsze nie jest eksploatowane ze względu na kolizyjne położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu na terenie chronionym Natura 2000. Pozostałe zajmują tereny użytkowane rolniczo bądź stanowią nieużytki. Posiadają one w większości kategorię rozpoznania złoża C1, za którą idzie maksymalnie 30% błąd szacowania podstawowych parametrów złożowych.



Tab. 3 Bilans zasobów złóż kopalin na obszarze gm. Kodeń.

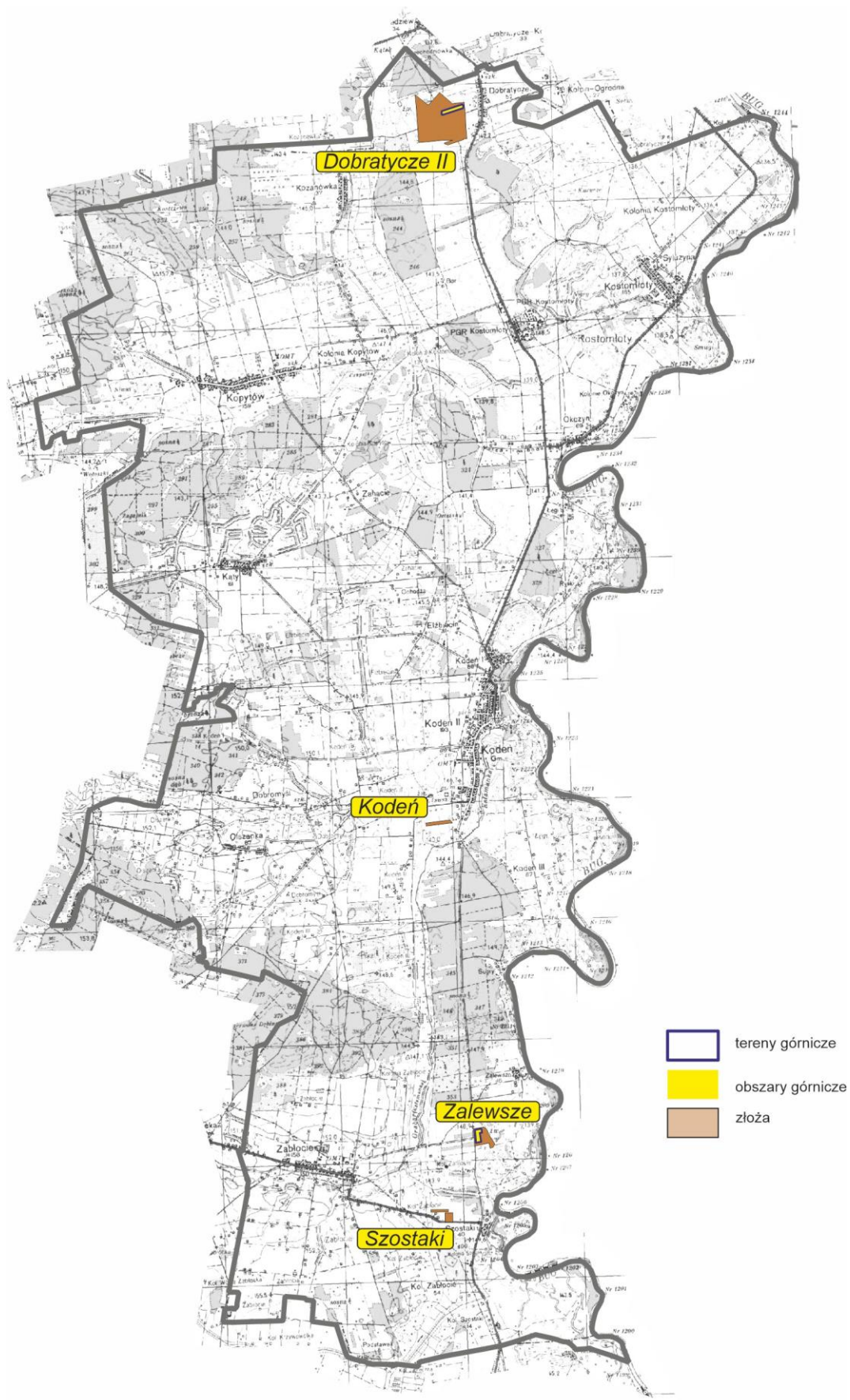
| Lp. | Nazwa złoża/ ID złoża | ID złoża | Rodzaj kopaliny                  | Zasoby (w tys.)       |        | Pow. [ha]    | Stan zagospodarowania                        |
|-----|-----------------------|----------|----------------------------------|-----------------------|--------|--------------|----------------------------------------------|
|     |                       |          |                                  | geologiczne bilansowe | przem. |              |                                              |
| 1   | Dobratycze            | ID 4446  | piaski i żwiry                   | 6 480,86              | -      | <b>50,15</b> | P- złożo rozpoznane wstępnie                 |
| 2   | Dobratycze 1          | ID 13466 | piaski i żwiry                   | 486,29                | -      | <b>3,92</b>  | R- złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo |
| 3   | Dobratycze 2          | ID 15293 | piaski poza piaskami szklarskimi | 99,12                 | -      | <b>1,22</b>  | E- złożo zagospodarowane                     |
| 4   | Dobratycze I          | ID 12126 | piaski i żwiry                   | 190,88                | -      | <b>1,58</b>  | Z – wydobyte zaniechane                      |
| 5   | Kodeń                 | ID 9049  | piaski                           | 144,62                | -      | <b>2,34</b>  | Z – wydobyte zaniechane                      |
| 6   | Szostaki              | ID 10325 | piaski poza piaskami szklarskimi | 69,23                 | -      | <b>1,17</b>  | Z – wydobyte zaniechane                      |
| 7   | Szostaki I            | ID 14252 | piaski i żwiry                   | 42,20                 | -      | <b>1,99</b>  | Z – wydobyte zaniechane                      |
| 8   | Zalewsze              | ID 13919 | piaski i żwiry                   | 451,24                | -      | <b>4,65</b>  | R- złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo |
| 9   | Zalewsze-Pole A       | ID 17999 | piaski                           | 135,45                | -      | <b>1,979</b> | E - złożo zagospodarowane                    |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII.2023r, PIG.PIB, Warszawa 2023;

Na terenie gminy Kodeń nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

## 2.9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Kodeń, w regionach występowania złóż naturalnych wyodrębniono sześć obszarów górniczych (OG). Aktualnie surowce mineralne wydobywane są jedynie w dwóch obszarach górniczych: Dobratycze 2 (aktualna koncesja do 31.12.2026 r) i Zalewsze – Pole A (aktualna koncesja do 13.05.2026 r). Żaden z obszarów górniczych nie ma ustanowionych filarów ochronnych.



Rys. 4 Tereny, obszary górnicze i złoża na obszarze gm. Kodeń, źródło: opracowanie własne



Tab. 4 Rejestr obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Kodeń.

| Lp. | Obszar i teren górniczy | Typ | Nr w rejestrze | Status          | Położenie            | Złoże             |
|-----|-------------------------|-----|----------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| 1   | Dobratycze 2            | OG  | 10-3/7/632     | <b>aktualny</b> | Dobratycze, dz. 209  | Dobratycze 2      |
| 2   | Szostaki                | OG  | 10-3/4/309     | zniesiony       | Szostaki, dz. 12/2   | Szostaki          |
| 3   | Dobratycze I            | OG  | 10-3/6/501     | zniesiony       | Dobratycze, dz. 269  | Dobratycze I      |
| 4   | Szostaki I              | OG  | 10-3/7/573     | zniesiony       | Szostaki, dz. 52/1   | Szostaki I        |
| 5   | Zalewsze – Pole A       | OG  | 10-3/9/841     | <b>aktualny</b> | Zalewsze, dz. 102/8  | Zalewsze – Pole A |
| 6   | Kodeń                   | OG  | 10-3/2/147     | zniesiony       | Kodeń II, dz. 1491/4 | Kodeń             |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Rejestru obszarów i terenów górniczych” Państwowego Instytutu Geologicznego, 2021.

## 2.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY

Wszystkie obiekty zabytkowe z terenu gminy Kodeń zostały uwzględnione w gminnej ewidencji zabytków, przyjętej Zarządzeniem Nr 49/2020 Wójta Gminy Kodeń z dnia 27 października 2020 r. Niektóre z nich o najwyższych walorach historycznych znajdują się w Centralnym Rejestrze Zabytków.

Obszar gminy Kodeń należy do jednych z najciekawszych kulturowo gmin nadbużańskich. Teren ten był chętnie zasiedlany od początków osadnictwa jakie miało miejsce na naszych ziemiach, o czym świadczą odkrycia archeologiczne wykazujące ciągłość osadnictwa od starszej epoki kamienia poprzez epokę brązu, żelaza, starożytność aż po czasy nowożytne. Osadnictwo to związane było głównie z rzeką Bug i jej dopływami, których nurt i doliny pełniły w pradziejach rolę szlaków komunikacyjnych.

W ramach programu badawczego Archeologiczne Zdjęcie Polski (AZP) na terenie gminy Kodeń zidentyfikowano 194 stanowisk archeologicznych, które uwzględniono w gminnej ewidencji zabytków. Jedno z nich, zlokalizowane w Kodniu (stanowisko nr 7 położone w obszarze AZP 63-91), obejmujące teren dawnego zamku obronnego z XVI jest wpisane do rejestru zabytków pod nr A/155. Największa ilość zidentyfikowanych stanowisk archeologicznych występuje w obrębie Kostomłoty – 61 stanowisk.

Szczegółowy wykaz stanowisk archeologicznych oraz ich położenie umieszczono w załączniku nr 4 do niniejszego dokumentu – uzasadnienia planu ogólnego gminy Kodeń.



Tab. 5 Obiekty zabytkowe (z wyłączeniem obiektów małej architektury) położone w gm. Kodeń

| Lp.                        | Nazwa obiektu zabytkowego, czas powstania                                                              | Data i Nr wpisu do rejestru zabytków /aktualny/ | Zakres objęty ochroną ścisłą                                                                                                                                            | Położenie Nr geod. działek                         |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Obiekty i zespoły sakralne |                                                                                                        |                                                 |                                                                                                                                                                         |                                                    |
| 1.                         | Zespół zamkowy w Kodniu XVI w.*                                                                        | 14.04.1956 r.<br>19.11.1966 r.<br>A- 57         | - ruiny zamku;<br>- dawna cerkiew zamkowa, obecnie kościół p.w. Św. Ducha;<br>- arsenał<br>- pozostałości fosy i ziemnych obwałowań;<br>- najbliższe otoczenie i zieleń | Kodeń,<br>Działki nr:<br>623, 624, 621,<br>1398.   |
| 2.                         | Zespół kościoła św. Anny 1629 -1636*                                                                   | 08.08.1956 r.<br>A – 54                         | - obiekt kościoła<br>- wyposażenie wnętrza<br>- najbliższe otoczenie w granicach ogrodzenia cmentarza kościelnego                                                       | Kodeń,<br>Rynek 1a<br>dz. nr 717                   |
| 3                          | Kaplica Cmentarna pw. Św. Wawrzyńca poł. XVIII w.*                                                     | 31.08. 1957 r.<br>A - 56                        | - obiekt kaplicy<br>- wyposażenie wnętrza<br>- otoczenie obiektu                                                                                                        | Kodeń,<br>cmentarz katolicki,<br>działka nr 939    |
| 4                          | Zespół Cerkwi Prawosławnej pw. Św. Mikołaja Cudotwórcy w Zabłociu, XIX/ XX w.*                         | 15.12.1988 r.<br>A –171                         | - obiekt cerkwi<br>- ogrodzenie<br>- cmentarz przycerkiewny                                                                                                             | Zabłocie<br>Dz. nr 111                             |
| 5                          | Zespół Cerkwi Neounickiej pw. Św. Nikity w Kostomłotach I poł. XVII w.*                                | 22.03.1966<br>A - 17                            | obiekt cerkwi                                                                                                                                                           | Kostomłoty<br>15<br>działka nr 41                  |
| 6                          | Plebania w Zespole Cerkwi Neounickiej w Kostomłotach, 2. poł. XIX w.                                   | brak                                            |                                                                                                                                                                         | Kostomłoty<br>15<br>działka nr 41                  |
| 7                          | Dom Pielgrzyma w Kodniu 1935 – 1945 r.                                                                 | brak                                            |                                                                                                                                                                         | Kodeń<br>Dz. nr 715/3                              |
| 8                          | Cerkiew Prawosławna 1936 r.                                                                            | brak                                            |                                                                                                                                                                         | Kodeń<br>Działka nr 649                            |
| 9                          | Ruiny bramy – dzwonnicy przy wejściu do nieistniejącej cerkwi pw. św. Michała Archanioła pocz. XIX w.* | 25.11.2016 r.<br>A-1651                         | ruiny bramy - dzwonnicy                                                                                                                                                 | Kodeń,<br>Działka nr<br>794/1                      |
| 10                         | Kaplica cmentarna w Kopytowie I poł. XX w.                                                             | brak                                            |                                                                                                                                                                         | Kopytów,<br>cmentarz prawosławny<br>Działka nr 320 |
| 11                         | Kaplica cmentarna w Zabłociu – II poł. XIX w.                                                          | brak                                            |                                                                                                                                                                         | Zabłocie,<br>cmentarz prawosławny<br>Działka nr 58 |



| Lp.                                                      | Nazwa obiektu zabytkowego, czas powstania            | Data i Nr wpisu do rejestru zabytków /aktualny/ | Zakres objęty ochroną ścisłą                                                                                         | Położenie Nr geod. działek                                                                    |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obiekty i zespoły dworskie</b>                        |                                                      |                                                 |                                                                                                                      |                                                                                               |
| 12                                                       | Zespół pałacowo – ogrodowy „Placencja” z XVIII w.*   | 17.06.1985 r.<br>A - 1415                       | - pałac<br>- oficyna<br>- dom dla służby 1925<br>- park z terenem dawnego sadu<br>- aleja lipowa<br>- kapliczka 1927 | Kodeń,<br>Działki nr:<br>280/4, 280/5,<br>280/6,<br>280/10, 515,<br>312/5, 312/7.             |
| 13                                                       | Pozostałości założenia dworsko – ogrodowego w Kątach | brak                                            |                                                                                                                      | Kąty,<br>Działki nr: 30,<br>31, 71                                                            |
| <b>Obiekty inne, w tym przemysłowe- zabytki techniki</b> |                                                      |                                                 |                                                                                                                      |                                                                                               |
| 14                                                       | Dawny młyn z 1945 r.                                 | brak                                            |                                                                                                                      | Kodeń,<br>Działka nr<br>1219/7                                                                |
| 15                                                       | dawna szkoła powszechna w Dobratyczach z 1932 r.     | brak                                            |                                                                                                                      | Dobratycze 50<br>Działka. nr 7                                                                |
| 16                                                       | Wiatrak Koźlak w Zabłociu                            | brak                                            |                                                                                                                      | Zabłocie,<br>Działka nr<br>80/2                                                               |
| <b>Cmentarze</b>                                         |                                                      |                                                 |                                                                                                                      |                                                                                               |
| 17                                                       | Cmentarz katolicki w Kodniu XIX w.                   | brak                                            |                                                                                                                      | Kodeń,<br>Działka nr<br>882/1                                                                 |
| 18                                                       | Cmentarz katolicki w Kodniu XIX w.                   | brak                                            |                                                                                                                      | Kodeń,<br>Działka nr 939                                                                      |
| 19                                                       | Cmentarz prawosławny w Kodniu XIX w.                 | brak                                            |                                                                                                                      | Kodeń,<br>Działka nr<br>882/2                                                                 |
| 20                                                       | Cmentarz żydowski w Kodniu XVII w.                   | brak                                            |                                                                                                                      | Kodeń,<br>Działki nr:<br>1402, 1403,<br>1416, 1415,<br>1584, 688/2,<br>688/3,<br>867/4, 867/5 |
| 21                                                       | Cmentarz unicki w Kostomłotach XIX w.                | brak                                            |                                                                                                                      | Kostomłoty,<br>Działka nr 366                                                                 |
| 22                                                       | Cmentarz katolicki w Kopytowie I ćw. XX w.           | brak                                            |                                                                                                                      | Kopytów,<br>Działka nr 311                                                                    |
| 23                                                       | Cmentarz prawosławny w Kopytowie I poł. XX w.        | brak                                            |                                                                                                                      | Kopytów,<br>Działka nr 320                                                                    |
| 24                                                       | Cmentarz prawosławny w Dobratyczach XIX w.           | brak                                            |                                                                                                                      | Dobratycze,<br>Działka nr                                                                     |
| 25                                                       | Cmentarz prawosławny w Kątach I poł. XX w.           | brak                                            |                                                                                                                      | Kąty,<br>Dz. nr ew. 298<br>(przy cerkwi)                                                      |



| Lp. | Nazwa obiektu zabytkowego,<br>czas powstania               | Data i Nr<br>wpisu do<br>rejestr<br>zabytków<br>/aktualny/ | Zakres objęty ochroną ścisłą | Położenie<br>Nr geod.<br>działek |
|-----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| 26  | Cmentarz w Okczynie<br>(prawosławny i katolicki)<br>XIX w. | brak                                                       |                              | Okczyn,<br>Działka nr 42         |
| 27  | Cmentarz prawosławny<br>w Olszankach, XIX w.               | brak                                                       |                              | Olszanki,<br>Działka nr 170      |
| 28  | Cmentarz prawosławny<br>w Zabłociu, XIX w.                 | brak                                                       |                              | Zabłocie,<br>Działka nr 58       |

\* obiekty wpisane do Centralnego Rejestru Zabytków

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków

Obiekty małej architektury i miejsca pamięci objęte wpisem do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Kodeń wg. miejscowości:

#### DOBRATYCZE:

- Krzyż przydrożny - 1 ćw. XX w. – dz. nr ew. 1 (między cmentarzem prawosławnym, a szkołą);
- Krzyż przydrożny – 1 poł. XX w. – dz. nr ew. 1 (przy cmentarzu prawosławnym);
- Krzyż przydrożny – 1 poł. XX w. – dz. nr ew. 1 i 142 (przy drodze do Kostomłot).

#### DOBROMYŚL:

- Kapliczka - pocz. XX w. (naprzeciwko posesji nr 15, dz. nr ew. 49/11);
- Krzyż (pamiątka ślubów jasnogórskich) – 1957 r. – przy posesji nr 16, dz. nr ew. 10/6 i 75;
- Krzyż przydrożny - 1958 r. – dz. nr ew. 18/5 i 107.

#### ELŻBIECIN:

- Miejsce Pamięci Narodowej (mogiła nieznanego żołnierza armii polskiej z 1920 r.) – w pobliżu posesji nr 15, dz. nr ew. 72 i 92.

#### KĄTY:

- Krzyż – 1 poł. XX w. – dz. nr 227;
- Krzyż przydrożny - 1 poł. XX w. – dz. nr ew. 195 i 173;
- Krzyż przydrożny - 1 poł. XX w. – dz. nr ew. 277.

#### KODEŃ:

- Figura św. Andrzeja Boboli w zespole zamkowym - 1938 – 39 r. – dz. nr ew. 624;
- Figura Matki Boskiej - 1946 r. - dz. nr ew. 716, 717, 718, 618, 645 (na skwerze);
- Krzyż pamiątkowy - 1939 r. – dz. nr ew. 621 (nad Bugiem);



- Kapliczka w zespole pałacowo – ogrodowym „Placencja” (z okazji powrotu Obrazu Matki Boskiej do Kodnia) – 1927 r. – dz. nr ew. 280/6;
- Krzyż przydrożny (pamiątka wolności religijnej 1905 r., pamiątka ślubów jasnogórskich 1956 r. – skrzyżowanie ul. 1-go Maja i Terespolskiej, dz. nr ew. 312/5 i 312/7;
- Nagrobek - XIX w. - dz. nr ew. 882/2.

**KOPYTÓW:**

- Krzyż – 1 ćw. XX w. – na posesji 54, dz. nr ew. 380 i 468;
- Krzyż - 1 poł. XX w. – na posesji 104, dz. nr ew. 176;
- Krzyż przydrożny – 1poł. XX w. – naprzeciwko posesji 86, dz. nr 672.

**KOSTOMŁOTY:**

- Krzyż przydrożny - 1931 r. – przy posesji nr 8, dz. nr ew. 424/1 i 151.

**KOŻANÓWKA:**

- Krzyż (mogiła wojenna) – 1944 r. – dz. nr ew. 123/2 (przy drodze do Zastawka),
- Krzyż - 1 ćw. XX w. - dz. nr ew. 22, naprzeciwko posesji nr 11.

**OKCZYN:**

- Miejsce Pamięci narodowej (mogiła nieznanego żołnierza armii polskiej) – 1920 r. – dz. nr ew. 848 (pas drogowy).

**OLSZANKI:**

- Krzyż przydrożny – 1 poł. XX w. – dz. nr ew. 140/1, 401 i 421.

**SZOSTAKI:**

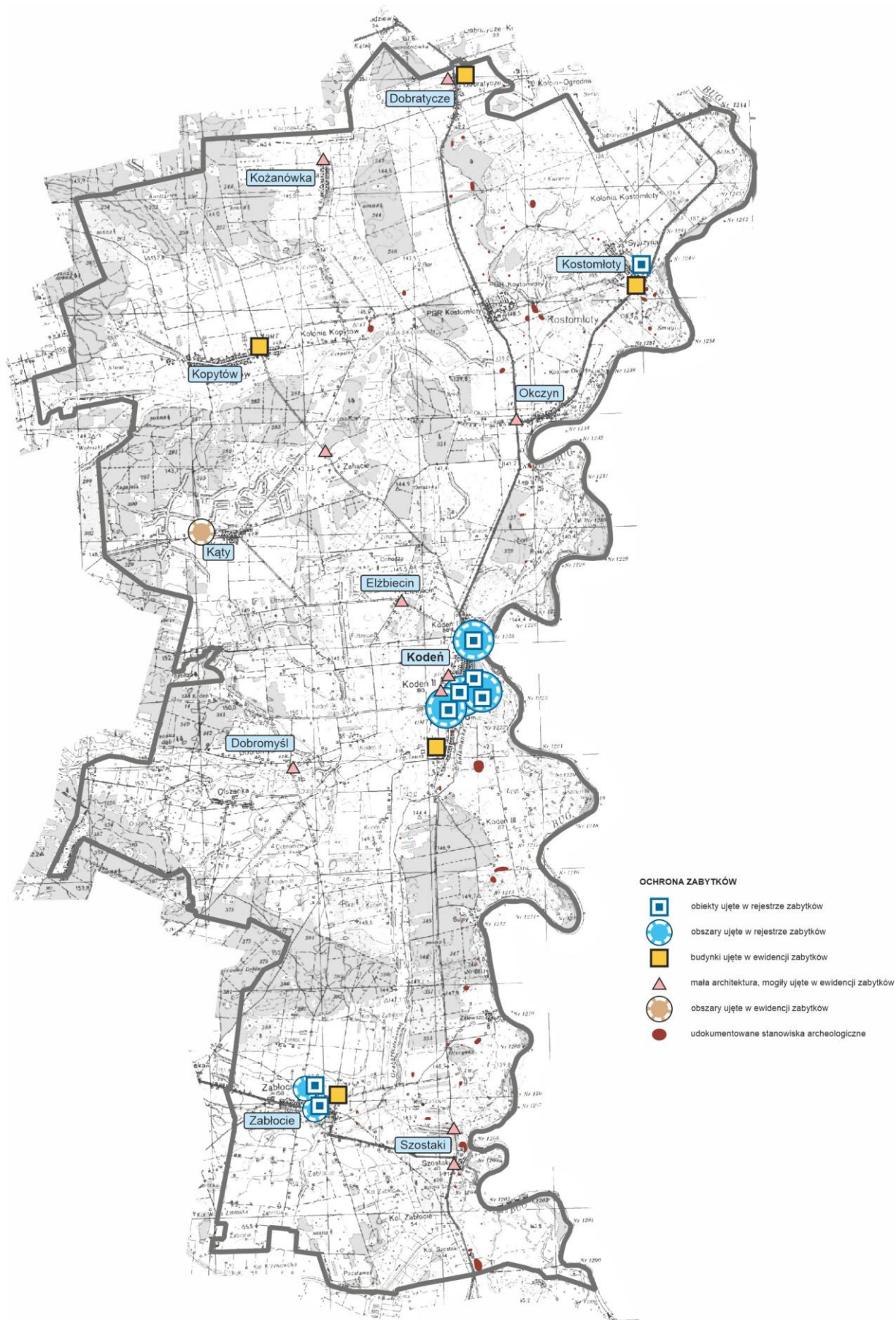
- Kapliczka - pocz. XX w. – dz. nr ew. 61.

**ZABŁOCIE:**

- Krzyż przydrożny - 1 ćw. XX w. – dz. nr ew. 134, między posesjami 163a i 165.

**ZAHACIE:**

- Mogiła wojenna (niemiecka) – (1939 – 1944) – dz. nr ew. 1408/1, przy drodze Kopytów – Kodeń.



Rys. 5 Położenie obiektów zabytkowych w gm. Kodeń, źródło: opracowanie własne



### **2.11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Obszar opracowania obejmuje teren gminy Kodeń, z wyłączeniem terenu zamkniętego położonego w miejscowości Kopytów i obejmującego działki ozn. nr ewid. 841/1, 841/2, 872/1, 873. Teren zamknięty wyznaczono na podstawie decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony, w załączniku do decyzji ujęte pod pozycją 1014.

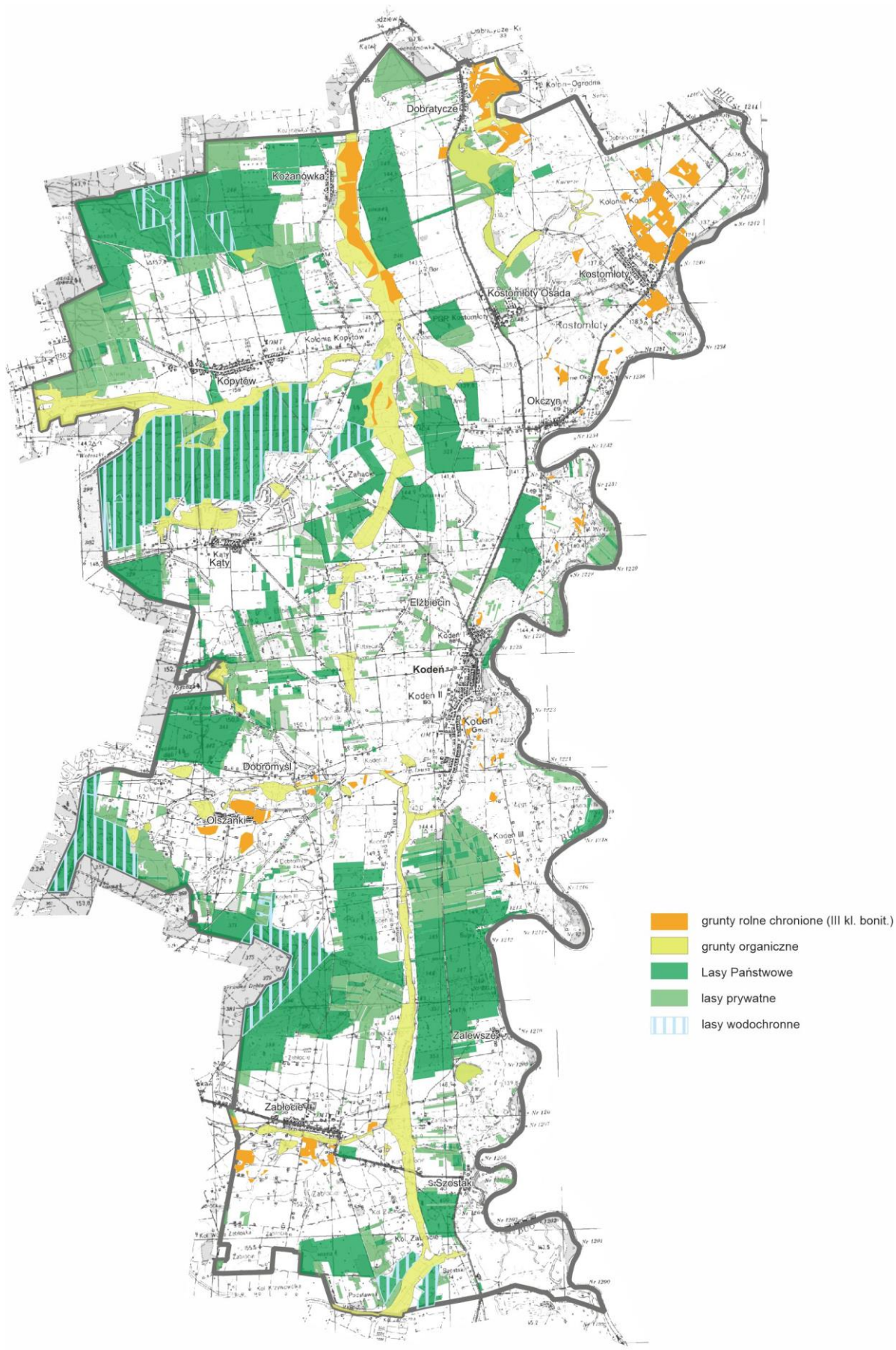
Na terenie gminy Kodeń nie wyznaczono stref ochronnych od terenów zamkniętych.

### **2.12. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

Na terenie gminy Kodeń nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

Do obszarów ograniczonego użytkowania położonych na terenie gminy Kodeń można zaliczyć obszary szczególnego zagrożenia powodzią opisane w pkt 2.4., które posiadają ograniczenia w zakresie zagospodarowania i użytkowania.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabronione jest m.in. gromadzenie ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych i innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenie odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności składowania odpadów, a także lokalizowanie nowych cmentarzy i nowej zabudowy.



Rys. 6 Grunty rolne chronione oraz grunty leśne, źródło: opracowanie własne



### 2.13. GRUNTY ROLNE CHRONIONE ORAZ GRUNTY LEŚNE

Najwartościowsze gleby III klasy bonitacyjnej podlegają ochronie prawnej. Ich udział w ogólnym bilansie nie jest jednak znaczący i stanowi tylko 3,44% powierzchni gruntów ornych oraz 3,49% powierzchni użytków zielonych. Największe kompleksy gleb chronionych występują w obrębach Kostomłoty, Dobratycze, Kożanówka.

Do gleb chronionych należą również gleby pochodzenia organicznego, są to gleby zbudowane są z materiałów zawierających  $\geq 12\%$  węgla organicznego, do których należą torfy, gytie organiczne, muły oraz ściółki leśne i łąkowe. Specyficzne właściwości tych gleb, to przede wszystkim wysoka zawartość węgla organicznego, niska gęstość objętościowa oraz duża porowatość. Wśród nich najbardziej popularne są gleby torfowe i gleby murszowe. Występują przede wszystkim w bezodpływowych zagłębieniach terenu oraz dolinach rzek, tworząc pokrywę glebową torfowisk. Torfowiska z glebami organicznymi stanowią cenne siedliska roślin i zwierząt, często objęte różnymi formami ochrony. Na terenie gminy Kodeń gleby organiczne występują głównie w dolinie rzeki Czapelki wraz z jej dopływami oraz w dolinach rzek: Grabar i Sajówki. Ich powierzchnia wynosi łącznie ok. 924 ha, co stanowi ok. 32% powierzchni użytków zielonych ogółem.

Tereny leśne stanowią 29,8% obszaru gminy. Pod względem siedliskowym na przedmiotowym obszarze dominują bory mieszane świeże BMŚW (46,6%), bory świeże BŚW (26,2%) i las mieszany świeży LMŚW (12%). Wśród nich przeważają bory sosnowe lub sosnowo-dębowe. W drzewostanie dominuje sosna 79,6% udziału.

Lasy zajmują w gminie Kodeń 29,8% powierzchni ogółem (dane: Starostwo Powiatowe w Białej Podlaskiej, stan na 04.04.2024 r.). Według ostatnich danych GUS, stan na 06.07.2023 r. lasy publiczne zajmowały powierzchnię 3 083,53 ha, co stanowi 65,8% powierzchni lasów ogółem, lasy prywatne zajmowały powierzchnię 1 602,34 ha, co stanowi 34,2% powierzchni lasów ogółem. Wśród gruntów leśnych publicznych największy udział mają lasy Skarbu Państwa zarządzane przez Lasy Państwowe Nadleśnictwa Chotyłów 3041,91 ha, co stanowi 64,9% lasów ogółem. W zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa jest 20,18 ha gruntów leśnych. Własnością gminy są lasy o powierzchni 12,5 ha.

### 2.14. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ

#### 1) Obiekty infrastruktury społecznej

##### Oświata

Na terenie gminy Kodeń usługi publiczne w zakresie oświaty realizuje **Zespół Placówek Oświatowych w Kodniu**, w skład którego wchodzi:

- Szkoła Podstawowa im. Kpt. Michała Fijałki



Ilość uczniów ogółem 189 – stan na 01.09.2023 r.

- Przedszkole Samorządowe

Ilość dzieci ogółem – 92 - stan na 01.09.2023 r.

Szkoła posiada 10 oddziałów, dwie sale gimnastyczne i bibliotekę. Dzieci z innych miejscowości są dowożone do szkoły, korzystając z gminnego transportu.

**Biblioteka Publiczna Gminy Kodeń** – prowadzi dwa punkty wypożyczeń:

- Biblioteka Publiczna w Kodniu
- Filia Biblioteczna w Zabłociu

Biblioteka posiada 18 576 woluminów i jest wyposażona w dostępny sprzęt komputerowy, posiada 8 zestawów komputerowych.

### **Kultura**

Życie kulturalne gminy opiera się o działalność **Gminnego Centrum Kultury, Sportu i Turystyki w Kodniu** z filią w Zabłociu. Pod jego patronatem działają trzy Kluby Seniora: w Kodniu, w Kostomłotach – Wsi i w Zabłociu.

Świetlice wiejskie służące lokalnej społeczności, niektóre połączone z bazami Ochotniczej Straży Pożarnej, zlokalizowane są w miejscowościach:

- Dobratycze (przy OSP),
- Kąty (przy OSP),
- Okczyn (przy OSP),
- Kostomłoty,
- Dobromyśl,
- Olszanki.

### **Sport i rekreacja**

Pełnowymiarowe boisko sportowe zlokalizowane jest na łąkach w Kodniu, w sąsiedztwie ogrodów Klasztoru OO. Oblatów, na otwartej przestrzeni doliny rzeki Bug. Na terenie Szkoły Podstawowej funkcjonuje boisko sportowe typu „Orlik”.

W nowym obiekcie **Centrum Rekreacyjno-Turystycznym** działa siłownia wyposażona w sprzęt do amatorskich i wyczynowych ćwiczeń siłowych. Siłownia plenerowa zlokalizowana jest w Kodniu, w sąsiedztwie placu zabaw przy ul. Polnej.

Place zabaw, które ze względu na wyposażenie zaewidencjonowano w wykazie środków trwałych należących do mienia gminy to:

- Plac Zabaw – Kodeń II (przy budynku Placencji),
- Plac Zabaw – Kodeń II (przy ul. Polnej),
- Plac Zabaw – Kodeń II (przy budynku szkoły i przedszkola),
- Plac Zabaw – Kąty,
- Plac zabaw – Kopytów,



- Plac Zabaw – Kostomłoty Osada,
- Plac Zabaw – Zabłocie.

Miejsca rekreacji to także Miejsca Obsługi Rowerów (MOR) wyposażone w obiekty małej architektury zlokalizowane przy trasie rowerowej Green Velo biegnącej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 816. Na terenie gminy znajdują się dwa tego typu obiekty:

- Miejsce Obsługi Rowerzystów MOR Szostaki – dz. nr 22/3, 22/4
- Miejsce Obsługi Rowerzystów MOR Kodeń II – dz. nr 868/3, 868/4.

### **Pomoc społeczna**

Zadania z zakresu pomocy społecznej realizuje **Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kodniu** przy współudziale:

- **Warsztatu Terapii Zajęciowej** w Kodniu (podległy pod GOPS). WTZ jest placówką pobytu dziennego dla osób powyżej 16 roku życia, które mają orzeczoną grupę inwalidzką ze wskazaniem potrzeby dalszej terapii.

Ponadto na terenie gminy Kodeń funkcjonują trzy placówki opiekuńcze:

- **Środowiskowy Dom Samopomocy w Kodniu** (finansowany ze środków Wojewody Lubelskiego). Przeznaczony dla potrzeb osób przewlekle psychicznie chorych i osób niepełnosprawnych intelektualnie. Placówka zapewnia transport dla 20 uczestników terapii.
- **Dom Pomocy Społecznej w Kostomłotach** (jednostka organizacyjna powiatu bialskiego). DPS w Kostomłotach jest domem stacjonarnym przeznaczonym dla osób starszych i przewlekle somatycznie chorych. Zamieszkuje go ok. 40-tu pensjonariuszy.
- **Dom Pogodnej Starości Towarzystwo Pomocy Św. Br. Alberta** – zajmuje obiekt dawnej „Placencji” w Kodniu. Jest obiektem stacjonarnym, przeznaczonym dla kobiet w podeszłym wieku, osób chorych, samotnych i ubogich. Posiad 26 miejsc statutowych. Prowadzony jest przez Koło Kodeńskie Towarzystwa Pomocy im. Św. Brata Alberta;

### **Służba zdrowia**

Na terenie gminy Kodeń działają dwa podmioty służby zdrowia:

- ABM ANDRES, BRZEZIŃSKI, MARYNIUK, ZABŁOCKI SPÓŁKA PARTNERSKA z siedzibą w Kodniu przy ul. 1 Maja 33. Personel medyczny w NZOZ to czterech lekarzy przyjmujących wymiennie oraz cztery pielęgniarki,
- lekarz stomatolog Anna Kosecka Indywidualna Specjalistyczna Praktyka Lekarska, gabinet w Kodniu przy ul. 1 Maja 33.

Na terenie gminy działają dwie apteki – obie w Kodniu.



### **Bezpieczeństwo**

Na terenie gminy Kodeń działa system ochrony przeciwpożarowej, oparty o miejscową **Ochotniczą Straż Pożarną** zgrupowaną w 5-u jednostkach OSP: Kodeń, Zabłocie, Dobratycze, Okczyn i Kąty. Jednostka OSP Kodeń włączona jest do Krajowego Systemu Ratownictwa Gaśniczego. W Kodniu zlokalizowana jest **Placówka Straży Granicznej** Nadbużańskiego Oddziału Straży Granicznej w Chełmie. Jej obszarem działania objęta jest gm. Piszczac i gm. Kodeń. W Zabłociu, w budynku byłej szkoły ma siedzibę filia **Zakładu Karnego** w Białej Podlaskiej.

### **Obiekty kultu religijnego**

Na terenie gminy Kodeń funkcjonują obiekty kultu religijnego wyznania katolickiego, prawosławnego i neounickiego.

Do parafii katolickich należą kościoły:

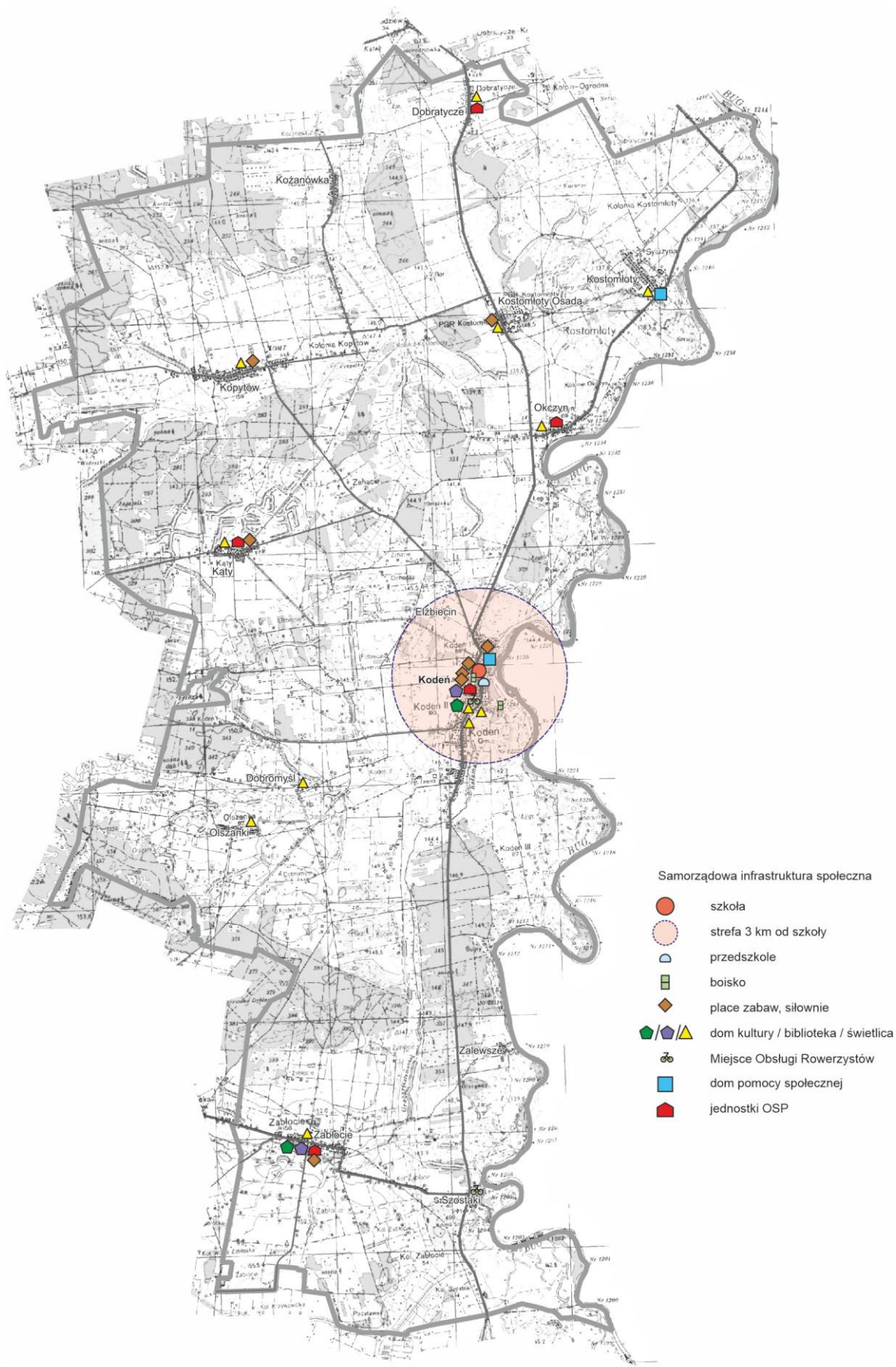
- Bazylika Św. Anny - Sanktuarium Matki Bożej Kodeńskiej w Kodniu
- Kościół Św. Ducha w Kodniu (teren Kalwarii)
- Kaplica Św. Wawrzyńca w Kodniu (teren cmentarza)
- Kościół Zmartwychwstania pańskiego w Kopytowie

Do parafii prawosławnych należą cerkwie:

- Cerkiew Św. Michała Archanioła w Kodniu
- Cerkiew Św. Mikołaja w Zabłociu
- Cerkiew Św. Serafina z Sarowa w Kostomłotach
- Cerkiew filialna Św. Ap. Ew. Jana Teologa w Kopytowie
- Kaplica filialna św. Proroka Eliasza w Olszankach

Do parafii neounickiej należy:

- Cerkiew Św. Nikity Męczennika w Kostomłotach



Rys. 7 Rozmieszczenie infrastruktury społecznej na obszarze gm. Kodeń, źródło: opracowanie własne



## 2) Obiekty infrastruktury transportowej

Układ komunikacyjny gminy stanowią drogi: droga wojewódzka, drogi powiatowe i gminne oraz drogi wewnętrzne. Układ drogowy w znacznym stopniu determinuje rozwój funkcjonalno-przestrzenny gminy, stwarzając zarówno możliwości jak i ograniczenia w jej rozwoju. Główną osią układu komunikacyjnego jest przebiegająca południkowo droga wojewódzka nr 816 tzw. „Nadbużanka”, która obsługuje osadę Kodeń, wsie: Szostaki, Kostomłoty Osada i Dobratycze. Pozostałe miejscowości obsługiwane są przede wszystkim przez drogi powiatowe. Drogi gminne to głównie drogi dojazdowe do pól oraz drogi tworzące sieć ulic w miejscowościach o rozbudowanym układzie drogowym, głównie w Kodniu.

### Droga wojewódzka

Droga wojewódzka nr 816 o klasie technicznej drogi głównej (G) jest najważniejszym w gminie szlakiem komunikacyjnym łączącym przejścia graniczne, począwszy od Terespoła przejścia granicznego z Białorusią, poprzez Sławatycze, Dorohusk do Zosina - przejścia granicznego z Ukrainą.

**Tab. 6 Wykaz dróg wojewódzkich na obszarze gminy Kodeń**

| Nr drogi | Przebieg                                                                 | Kl. techniczna | Długość odcinka /km/ |
|----------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| 816      | Terespol – Kodeń-Sławatycze<br>– Włodawa – Dorohusk –<br>Horodło – Zosin | kl. G /główna/ | 22,317               |

### Drogi powiatowe

Prze teren gminy przebiega jedenaście dróg powiatowych, głównie w klasie technicznej lokalnej (L). Dwie z nich o większym znaczeniu w powiązaniach lokalnych mają klasę techniczną dróg zbiorczych (Z), są to drogi relacji Piszczac – Zahorów i Kodeń – Wisznice. Większość miejscowości w gminie Kodeń jest obsługiwana przez drogi powiatowe. Łączna długość dróg powiatowych w gminie Kodeń wynosi 42,466 km.

**Tab. 7 Wykaz dróg powiatowych na obszarze gminy Kodeń**

| Lp. | Nr drogi | Przebieg                                    | Klasa techniczna | Długość odcinka /km/ |
|-----|----------|---------------------------------------------|------------------|----------------------|
| 1.  | 1055 L   | Piszczac - Zahorów                          | Z                | 0,272                |
| 2.  | 1056 L   | Kodeń-Wisznice                              | Z                | 5,163                |
| 3.  | 1049 L   | Terespol -Okczyn                            | L                | 7,112                |
| 4.  | 1054 L   | Dobryńka- Kopytów do drogi wojewódzkiej 816 | L                | 7,825                |



| Lp.    | Nr drogi | Przebieg              | Klasa techniczna | Długość odcinka /km/ |
|--------|----------|-----------------------|------------------|----------------------|
| 5.     | 1130 L   | Kopytów-Elżbiecin     | L                | 5,931                |
| 6.     | 1060 L   | Kol. Tuczna-Szostaki  | L                | 4,561                |
| 7.     | 1063 L   | Zabłocie-Krzywowólka  | L                | 2,600                |
| 8.     | 1053 L   | Kobylany-Kopytów Kol. | D                | 3,471                |
| 9.     | 1061 L   | Zabłocie-Międzyłęś    | D                | 0,750                |
| 10.    | 1131 L   | Zahorów-Zahacie       | D                | 4,781                |
| Ogółem |          |                       |                  | 42,466               |

### **Drogi gminne**

Sieć dróg gminnych, to głównie drogi podrzędne, lokalne lub dojazdowe, najczęściej obsługujące tereny rolnicze. Należą do nich także ulice, położone głównie w osadzie Kodeń. Wyjątkiem jest ulica Polna w Kodniu, która w planie zagospodarowania przestrzennego została wyznaczona jako droga rezerwowa pod przyszłą obwodnicę Kodnia o parametrach jak dla drogi głównej tj. 25 m w liniach rozgraniczających. Łączna długość dróg gminnych wynosi 114,955 km.

**Tab. 8 Wykaz dróg gminnych**

| Lp. | Nr drogi | Przebieg                                         | Długość odcinka |
|-----|----------|--------------------------------------------------|-----------------|
| 1   | 100808L  | dr.pow.1049L - Kol. Dobratycze - Kol. Kostomłoty | 1,450           |
| 2   | 100809L  | dr.pow.1050L - Ogrodniki - Kol. Kostomłoty I     | 3,625           |
| 3   | 100810L  | Dobratycze - Kołpin Ogrodniki - dr.gm.100809L    | 0,975           |
| 4   | 100811L  | Kożanówka - Dobratycze                           | 1,950           |
| 5   | 100812L  | Kopytów - Małaszewicze (ul. Kolejarzy)           | 3,975           |
| 6   | 100887L  | dr.pow.1054L (Dobrynka) - Kopytów                | 3,675           |
| 7   | 100997L  | Kol. Kostomłoty – Kol. Dobratycze                | 1,325           |
| 8   | 100998L  | dr.gm.100826L - Kol. Kostomłoty - dr.gm.100825L  | 1,000           |
| 9   | 100999L  | Kostomłoty I - Kostomłoty II                     | 3,475           |
| 10  | 101000L  | dr.pow.1049L - Kostomłoty I                      | 0,920           |
| 11  | 101001L  | dr.pow.1049L - Kostomłoty I - dr.gm.100999L      | 0,450           |
| 12  | 101002L  | Okczyn - Kol. Okczyn                             | 1,300           |
| 13  | 101003L  | dr.woj.816 - Okczyn - dr.gm.101004L              | 1,750           |
| 14  | 101004L  | dr.woj.816 - Omszany - dr.pow.1130L              | 2,675           |

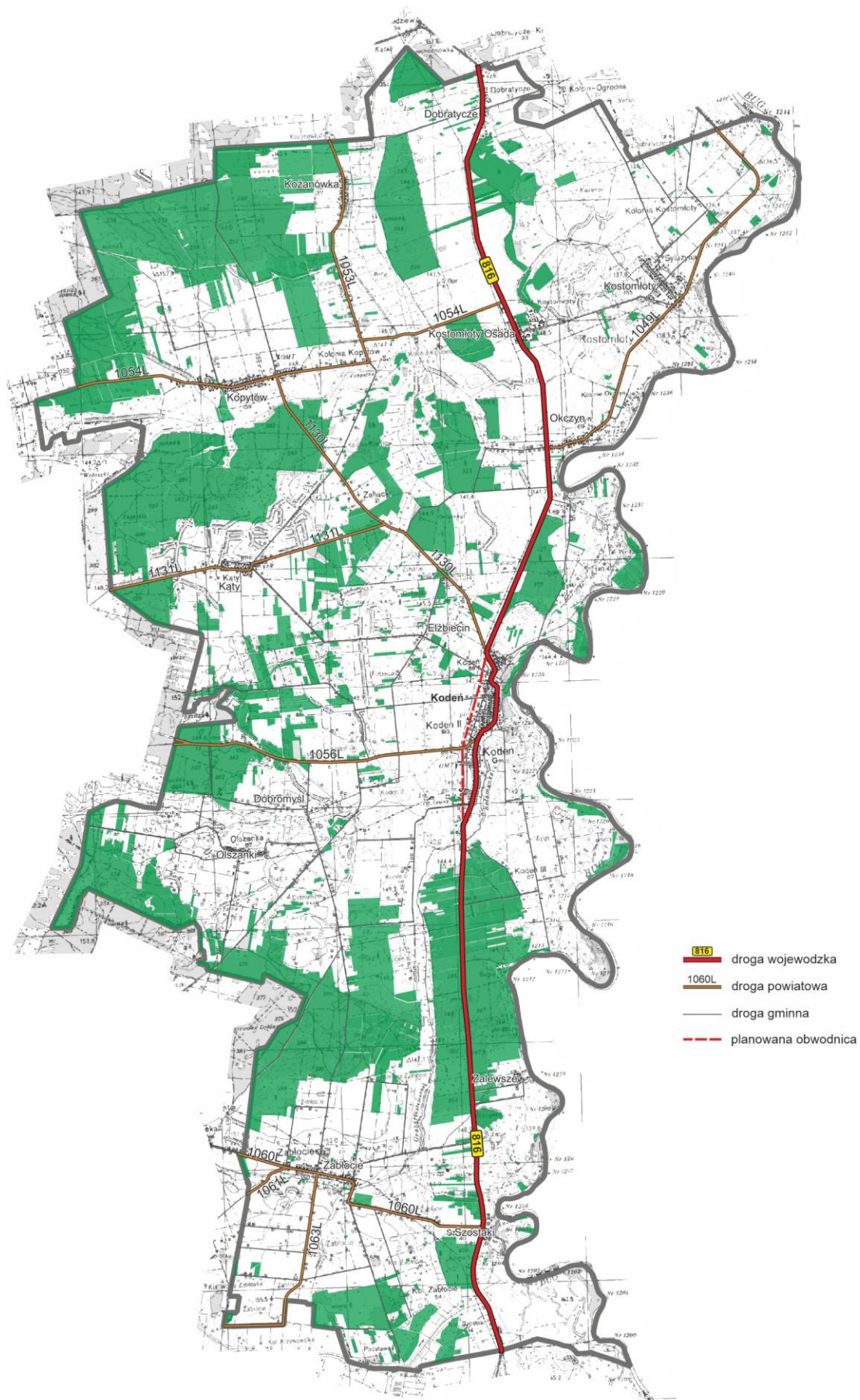


| Lp. | Nr drogi | Przebieg                                                                | Długość odcinka |
|-----|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 15  | 101005L  | Kąty - Kol. Kopytów - dr.pow.1054L                                      | 4,600           |
| 16  | 101006L  | Kodeń I (ul. Lipowa) - Elżbiecin - Kąty                                 | 4,625           |
| 17  | 101007L  | dr.gm.101016L - Kodeń II - Elżbiecin - dr.gm.101008L                    | 6,325           |
| 18  | 101008L  | Kodeń I (ul. Dolna, ul. Saperska) - Łęgi Okczyńskie                     | 2,050           |
| 19  | 101009L  | dr.gm.101010L - Kodeń II - Kodeń I (ul. Ogrodowa) - Zahorów             | 4,250           |
| 20  | 101010L  | dr.woj.816 - Kodeń I - Kodeń II (ul. Polna) - dr.pow.1056L              | 2,562           |
| 21  | 101011L  | dr.gm.101009L - Kodeń I - dr.pow.1056L                                  | 0,825           |
| 22  | 101012L  | dr.pow.1059L - Dobromyśl - Kodeń I - dr.pow.1056L                       | 2,425           |
| 23  | 101013L  | dr.pow.1059L - Olszanki - Choroszczyńska                                | 2,225           |
| 24  | 101014L  | dr.gm.101013L - Olszanki - dr.pow.1059L                                 | 1,200           |
| 25  | 101015L  | dr.gm.101013L - Olszanki - dr.gm.101012L                                | 0,600           |
| 26  | 101016L  | Leniuszki - Dobromyśl - Kodeń I - dr.pow.1056L                          | 4,500           |
| 27  | 101017L  | dr.gm.101016L - Dobromyśl - Kodeń III - dr.gm.101018L                   | 1,325           |
| 28  | 101018L  | dr.woj.816 - Kodeń III - Kodeń II - dr.gm.101026L                       | 3,950           |
| 29  | 101019L  | dr.pow.1056L - Kodeń II - dr.woj.816                                    | 1,200           |
| 30  | 101020L  | dr.gm.101018L - Kodeń III                                               | 1,100           |
| 31  | 101021L  | dr.woj.816 - Kodeń II (ul. Sapiehy) - Kodeń III                         | 4,025           |
| 32  | 101022L  | dr.gm.101022L - Kodeń III - dr.gm.101022L                               | 1,150           |
| 33  | 101023L  | dr.woj.816 - Kodeń III - dr.gm.101024L                                  | 1,200           |
| 34  | 101024L  | dr.gm.101021L - Kodeń III - dr.woj.816                                  | 1,275           |
| 35  | 101025L  | dr.pow.1060L - Zabłocie - dr.gm.101026L - dr.gm.101016L                 | 3,725           |
| 36  | 101026L  | Wólka Zabłocka - Zabłocie - Kodeń III - Dobromyśl                       | 4,275           |
| 37  | 101027L  | dr.gm.101025L - Zabłocie - dr.pow.1060L                                 | 1,500           |
| 38  | 101028L  | dr.pow.1060L - Kol. Zabłocie - dr.gm.101029L                            | 2,250           |
| 39  | 101029L  | dr.woj.816 - Kol. Zabłocie - dr.gm.101028L                              | 2,050           |
| 40  | 101030L  | dr.woj.816 - Zalewsze                                                   | 1,500           |
| 41  | 101031L  | dr.woj.816 - Zalewsze                                                   | 0,875           |
| 42  | 101032L  | dr.pow.1060L - Kol. Zabłocie                                            | 1,875           |
| 43  | 101033L  | dr.pow.1060L - Zabłocie - Kol. Jabłeczna - dr.pow.1062L - dr.gm.101063L | 2,875           |
| 44  | 101034L  | Kol. Wólka Zabłocka - Zabłocie - Kol. Zabłocie - dr.gm.101033L          | 2,175           |
| 45  | 101035L  | Kol. Wólka Zabłocka - Zabłocie - dr.pow.1063L                           | 1,075           |
| 46  | 101036L  | Kol. Wólka Zabłocka - Zabłocie - dr.pow.1063L                           | 1,075           |



| Lp. | Nr drogi | Przebieg                            | Długość odcinka |
|-----|----------|-------------------------------------|-----------------|
| 47  | 101037L  | Kodeń ul. Zakościelna               | 0,090           |
| 48  | 101038L  | Kodeń ul. Szkolna                   | 0,203           |
| 49  | 101039L  | Kodeń ul. Narutowicza               | 0,338           |
| 50  | 101040L  | Kodeń ul. Handlowa                  | 0,100           |
| 51  | 101041L  | Kodeń ul. Rynek                     | 0,287           |
| 52  | 101042L  | Kodeń ul. Bojarska                  | 0,217           |
| 53  | 101043L  | Kodeń ul. Rolnicza                  | 0,213           |
| 54  | 101044L  | Kodeń ul. Zastodolna                | 1,676           |
| 55  | 101045L  | Kodeń ul. Morwowa                   | 0,093           |
| 56  | 101046L  | Kodeń ul. Nadbrzeżna                | 0,370           |
| 57  | 101047L  | Kodeń ul. M. Dąbrowskiej            | 0,217           |
| 58  | 101048L  | Kodeń ul. Powstańców Styczniowych   | 0,179           |
| 59  | 101049L  | Kodeń ul. Terespolska               | 0,317           |
| 60  | 101050L  | Kodeń ul. Spółdzielcza              | 0,287           |
| 61  | 101051L  | Kodeń ul. Wąska I                   | 0,123           |
| 62  | 101052L  | Kodeń ul. Wąska II                  | 0,148           |
| 63  | 101668L  | Dr.pow.1056L - Olszanki - Leniuszki | 4,930           |
|     |          | <b>RAZEM:</b>                       | <b>114,995</b>  |

Na terenie gminy Kodeń nie planuje się nowych układów transportowych, w szczególności o znaczeniu ponadlokalnym – krajowym i wojewódzkim oraz nie planuje się nowych dróg powiatowych.



Rys. 8 Układ drogowy w gminie Kodeń, źródło: opracowanie własne



### **3) Obiekty infrastruktury technicznej**

#### **Sieć elektroenergetyczna**

Na terenie gminy Kodeń zlokalizowane są sieci dystrybucyjne wyłącznie średniego i niskiego napięcia, w przeważającym udziale linii napowietrznych.

Strefy ochronne sieci dystrybucyjnej średniego napięcia SN15kW:

- linia napowietrzna - pas technologiczny 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- linia kablowa – pas technologiczny 2,0 m (po 1,0 m od osi linii).

#### **Sieć wodociągowa, ujęcia wód**

Wszystkie miejscowości w gminie Kodeń, poza m. Zalewsze oraz częścią rozproszoną zabudowy kolonijnej posiadają dostęp do grupowej sieci wodociągu gminnego, który jest zaopatrywany z trzech niezależnych ujęć wody, z których dwa są zlokalizowane poza gminą Kodeń. Ujęcie wody dla potrzeb komunalnych zlokalizowane jest w obrębie Kodeń I. Jest ono zaopatrywane z trzech studni głębinowych ujmujących wody podziemne z trzeciorzędowego pokładu wodonośnego (Tr). Maksymalna wydajność eksploatacyjna ujęcia  $Q_e = 90 \text{ m}^3/\text{h}$ . Strefę bezpośredniej ochrony wyznacza ogrodzenie terenu zagospodarowanego pod ujęcie, strefa ochrony pośredniej nie została wyznaczona. Hydrofornia wraz ze stacją uzdatniania obsługuje miejscowości położone w centralnej części gminy: Kodeń, Elżbiecin, Dobromyśl, Olszanki, Okczyn, Zagacie, Kostomłoty i Kostomłoty Osada. Miejscowości położone w północnej części gminy: Kopytów, Kopytów-Kolonia, Kożanówka, Dobratycze obsługuje wodociąg zasilany z ujęcia wody w Koroszczynie (gm. Terespol). Południową część gminy, miejscowości: Zabłocie, Zabłocie-Kolonia, Szostaki obsługuje wodociąg zasilany z ujęcia w wólce Zabłockiej (gm. Tucza). Łączna długość rozdzielczej sieci wodociągowej na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 94,5 km z której korzystało 1 226 odbiorców (gospodarstwa indywidualne oraz obiekty użyteczności publicznej).

#### **Sieć kanalizacyjna, oczyszczalnie ścieków**

W gminie Kodeń kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej posiadają tylko dwie miejscowości: Kodeń i Kostomłoty Osada. Grupowa sieć kanalizacji sanitarnej odprowadza ścieki z Kostomłot do oczyszczalni w Kodniu, która w związku z realizacją magistrali kanalizacyjnej z Kostomłot do Kodnia przejęła ścieki wcześniej odprowadzane do oczyszczalni w Kostomłotach. Mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków jest zlokalizowana w obrębie m. Kodeń I. Posiada pozwolenie wodnoprawne ważne do 2029 r. na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód rzeki Grabar - Kałamanki. Oczyszczalnia ma dużą przepustowość i może przyjąć 600 m<sup>3</sup> ścieków na dobę. Łączna długość sieci kanalizacyjnej na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 23,6 km i korzystało z niej łącznie 496 użytkowników. Pozostała część gminy problem gospodarki ściekowej rozwiązuje poprzez indywidualne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub coraz częściej stosowane indywidualne ekologiczne oczyszczalnie ścieków.



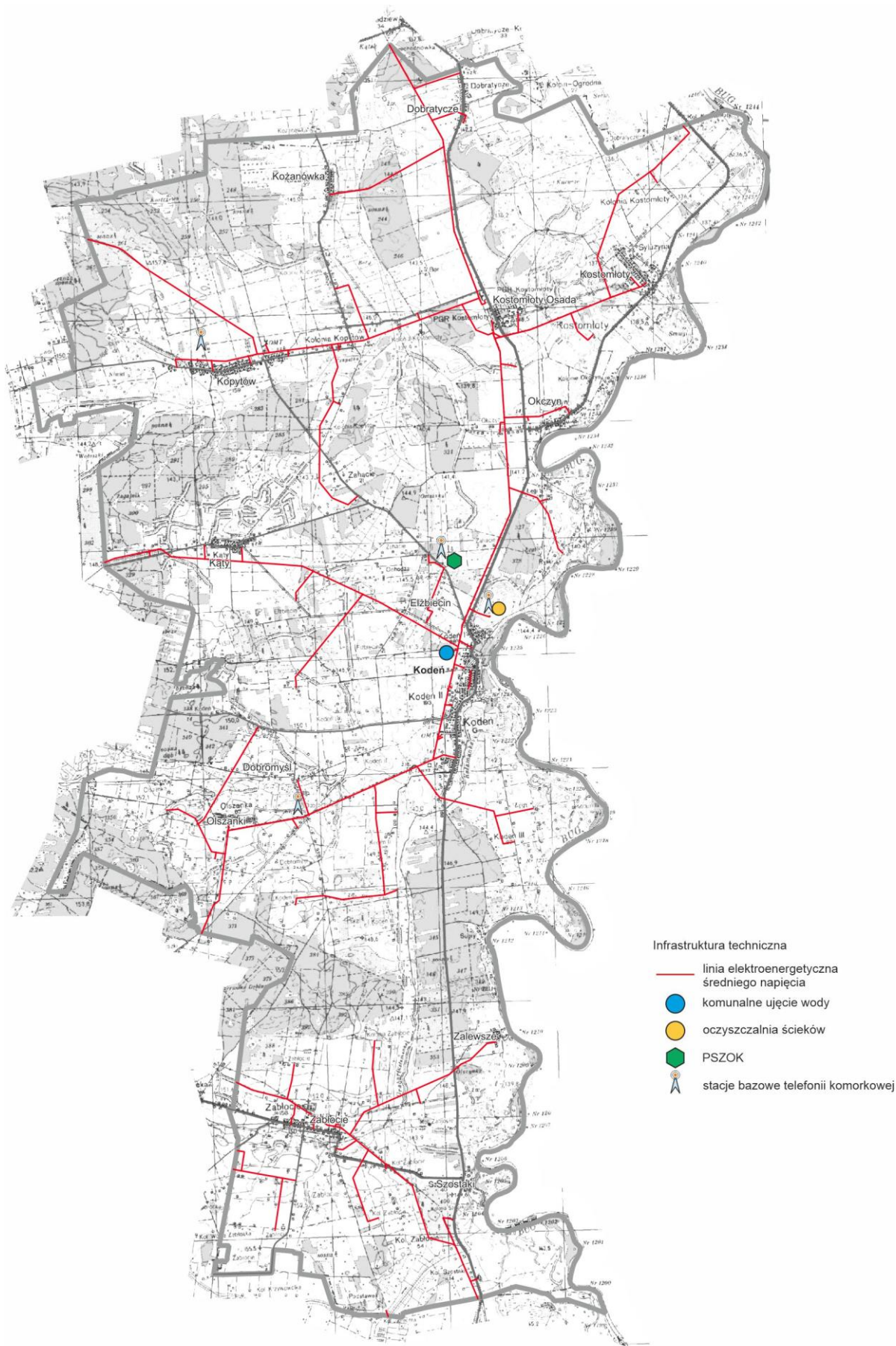
### **Infrastruktura telekomunikacyjna**

Maszty i wieże stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowane są w obrębach miejscowości: Kopytów, Kodeń, Elżbiecin, Olszanki.

### **Cmentarze**

Na terenie gminy Kodeń zewidencjonowanych jest ogółem 12 cmentarzy, wśród nich jeden cmentarz nieczynny (cmentarz żydowski w Kodniu). Wszystkie cmentarze objęte są ochroną konserwatorską, ich wykaz znajduje się w pkt. 2.10.

Dla terenów czynnych cmentarzy obowiązują wokół nich odpowiednie strefy ochronne – sanitarne, określone przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315). Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.



Rys. 9 Przebieg infrastruktury technicznej w gminie Kodeń, źródło: opracowanie własne



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

Na terenie gminy Kodeń brak jest zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, natomiast znajdują się tu dwa zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, są to wymienione niżej wysokotowarowe gospodarstwa produkcyjne:

- ZAKŁAD WIPASZ S. A. – Ferma Drobiu w Kopytowie
- ZAKŁAD WIPASZ S. A. – Ferma Drobiu w Kątach

Oba zakłady posiadają ten sam profil produkcyjny oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Na terenie zakładu w Kopytowie znajduje się czternaście kurników o obsadzie 296 DJP każdy, zaś na terenie zakładu w Kopytowie znajduje się piętnaście kurników również o takiej samej obsadzie zwierząt hodowlanych - 296 DJP każdy. Na terenach w/w zakładów znajdują się zespoły naziemnych zbiorników magazynowych propanu przeznaczonych do zasilania kotłów technologiczno – grzewczych. Zakłady te zostały zakwalifikowane jako zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) ponieważ maksymalna ilość substancji niebezpiecznych znajdujących się na terenach ferm drobiu, w tym przypadku gazu płynnego propan, przekracza wartość progową 50 Mg określoną w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 23 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. 2016, poz. 138). Propan jest gazem skrajnie łatwopalnym i wybuchowym dlatego podjęte są odpowiednie środki zabezpieczające przed wystąpieniem ewentualnej awarii przemysłowej. Zakłady zlokalizowane są w dużym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej. W planie ogólnym nie wprowadzano nowych stref zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie tychże zakładów.

Lokalizację wyżej wymienionych zakładów przedstawiono na Załączniku Nr 1 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń”.

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

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



W aktualnej systematyce aktów planowania przestrzennego, audyt krajobrazowy obok planu zagospodarowania przestrzennego województwa należy do podstawowych narzędzi kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na poziomie regionalnym. Podstawą wprowadzenia nowych kompetencji organów samorządu województwa, dotyczących sporządzenia audytu krajobrazowego, było przyjęcie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, co skutkowało m.in. nowelizacją przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 13 b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego muszą uwzględniać rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. Na terenie województwa lubelskiego sporządzony został projekt Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego, który jest po etapie opiniowania.

Zgodnie z ww. projektem na terenie gminy Kodeń wyznaczone zostały następujące krajobrazy priorytetowe:

**06-845.18-15, 06-845.12-58 - MIEJSCOWOŚCI Z ZACHOWANYM UKŁADEM HISTORYCZNYM – miejscowość Kodeń:**

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- utrzymanie wiodącej funkcji osadniczej obszaru z uwzględnieniem potrzeb zachowania historycznie wykształconej struktury przestrzennej miejscowości,
- utrwalanie historycznego układu przestrzennego poprzez rozwijanie funkcji użytkowych obiektów (z uwzględnieniem funkcji usługowej i mieszkaniowej) oraz zachowanie istniejącego układu ulic i placów oraz terenów zieleni urządzonej, w tym parków i skwerów,
- dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych,
- rozwój zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego w dostosowaniu do przyjętych warunków ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego,
- możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru.



REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU

- 1) Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
  - kontynuacja działań w zakresie prowadzonej gospodarki leśnej, zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu / Uproszczonym Planem Urządzania Lasu z uwzględnieniem potrzeby zwiększania udziału drzewostanów ponad 100-letnich i udziału martwego drewna oraz ograniczania zrębów zupełnych,
  - prowadzenie gospodarki wodnej na podstawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.
- 2) Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
  - wykluczanie możliwości wprowadzania do ekosystemu obcych gatunków roślin oraz eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia,
  - realizacja zabiegów renaturalizacyjnych rzek z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Podręczniku dobrych praktyk renaturyzacji wód powierzchniowych,
  - rewitalizacja obiektów kultury materialnej poprzez rozwijanie ich funkcji użytkowej.
- 3) Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
  - opracowanie lub aktualizacja planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000,
  - gospodarowanie na obszarze Natura 2000 zgodnie z obowiązującym planem ochrony / planem zadań ochronnych,
  - podjęcie uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ramach której zweryfikowane zostaną cele szczegółowe oraz zakazy adekwatne do celów ochrony, a także granice obszaru objętego formą ochrony przyrody, określone w dotychczas obowiązującym Rozporządzeniu Wojewody Lubelskiego,
  - podjęcie uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie ustalenia stref ochrony krajobrazu dla krajobrazów priorytetowych,
  - inicjowanie przez samorządy gminne działań, dotyczących ochrony obiektów lub obszarów o walorach przyrodniczych lub kulturowych, ukierunkowanych na ustanawianie pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych oraz parków kulturowych,



- realizowanie procesów inwestycyjnych w obszarach występowania obiektów zabytkowych oraz w obrębie historycznych układów przestrzennych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - włączanie służb parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu w proces sporządzania lokalnych aktów planowania.
- 4) Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
- realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności leśnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
  - realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności dolinnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
  - planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej,
  - stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych,
  - podejmowanie działań edukacyjnych dotyczących roli i znaczenia obszarów wodno-błotnych w krajobrazie.

**06-845.18-27 – Z PRZEWAGĄ MOZAIKOWO ROZMIESZCZONYCH UŻYTKÓW ROLNYCH, TWORZĄCYCH MAŁE POLA – niewielki fragment miejscowości Dobratycze:**

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- zachowanie wiodącej funkcji rolnej obszaru z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych,
- rozwój zagospodarowania, użytkowanie terenów oraz prowadzenie procesów scalania gruntów w sposób zapewniający zachowanie istniejącego wstęgowego układu pól,
- ograniczanie lokalizacji nowej zabudowy - lokalizowanie nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych,
- dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych,
- rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony,



- możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrażający wiodącej funkcji obszaru.

#### REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU

- 1) Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
  - kontynuacja działań w zakresie prowadzonej gospodarki leśnej, zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu / Uproszczonym Planem Urządzania Lasu z uwzględnieniem potrzeby zwiększania udziału drzewostanów ponad 100-letnich i udziału martwego drewna oraz ograniczania zrębów zupełnych,
  - prowadzenie gospodarki rolniczej z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej, ze szczególnym uwzględnieniem działań sprzyjających ochronie torfowisk i bagien,
  - prowadzenie gospodarki wodnej na podstawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły,
  - planowanie i prowadzenie gospodarki odpadami z zastosowaniem rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na krajobraz.
- 2) Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
  - utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych,
  - wykluczanie możliwości wprowadzania do ekosystemu obcych gatunków roślin oraz eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia,
  - realizacja zabiegów renaturalizacyjnych rzek z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Podręczniku dobrych praktyk renaturyzacji wód powierzchniowych,
  - rekultywacja terenu po eksploatacji surowców w kierunku gospodarki leśnej / wodnej,
  - przebudowa drzewostanów w celu ich dostosowania do warunków siedliskowych lasu,
  - rewitalizacja obiektów kultury materialnej poprzez rozwijanie ich funkcji użytkowej,
  - stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ wykopów, nasypów, obwałowań i kopców na krajobraz,
  - stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ inwestycji na krajobraz, w szczególności w zakresie działań ograniczających fizyczną i chemiczną degradację siedlisk lądowych
- 3) Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków,



o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- opracowanie lub aktualizacja planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000,
  - gospodarowanie na obszarze Natura 2000 zgodnie z obowiązującym planem ochrony / planem zadań ochronnych,
  - podjęcie uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie Parku Krajobrazowego, w ramach której zweryfikowane zostaną cele szczegółowe oraz zakazy adekwatne do celów ochrony, a także granice obszaru objętego formą ochrony przyrody, określone w dotychczas obowiązującym Rozporządzeniu Wojewody Lubelskiego,
  - opracowanie Planu Ochrony Parku Krajobrazowego,
  - opracowanie / aktualizacja Planu Ochrony Parku Krajobrazowego, w ramach którego określone zostaną strefy ochrony krajobrazu dla krajobrazów priorytetowych, obejmujące w szczególności przedpola ekspozycji oraz osie i punkty widokowe,
  - podjęcie uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu, w ramach której zweryfikowane zostaną cele szczegółowe oraz zakazy adekwatne do celów ochrony, a także granice obszaru objętego formą ochrony przyrody, określone w dotychczas obowiązującym Rozporządzeniu Wojewody Lubelskiego,
  - podjęcie uchwały Sejmiku Województwa Lubelskiego w sprawie ustalenia stref ochrony krajobrazu dla krajobrazów priorytetowych,
  - inicjowanie przez samorządy gminne działań, dotyczących ochrony obiektów lub obszarów o walorach przyrodniczych lub kulturowych, ukierunkowanych na ustanawianie pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych oraz parków kulturowych,
  - realizowanie procesów inwestycyjnych w obszarach występowania obiektów zabytkowych oraz w obrębie historycznych układów przestrzennych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - włączanie służb parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu w proces sporządzania lokalnych aktów planowania.
- 4) Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:
- realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności leśnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
  - realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności dolinnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
  - planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej,



- stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych,
- podejmowanie działań edukacyjnych dotyczących roli i znaczenia obszarów wodno-błotnych w krajobrazie.

Dodatkowo na terenie gminy Kodeń wyznaczone zostały następujące krajobrazy:

- a/ 06-845.18-16 – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
- b/ 06-845.12-62 – z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
- c/ 06-845.12-98 – z przewagą siedlisk borowych
- d/ 06-845.12-18 – z przewagą siedlisk lasowych
- e/ 06-845.12-88 – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
- f/ 06-845.18-08 – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
- g/ 06-845.12-53 – z przewagą siedlisk borowych h/ 06-845.12-16 – z przewagą siedlisk borowych i/ 06-845.12-38 - z przewagą siedlisk borowych

## 2.17. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie z przepisami §3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758), wg wzoru:

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

gdzie symbole literowe oznaczają:

**ZAP** - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

**M<sub>20</sub>** - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane GUS powiększona o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Analizę zapotrzebowania na nową zabudowę opracowuje się w perspektywie dwudziestoletniej. Liczba mieszkańców gminy Kodeń wg. prognozy udostępnionej przez Główny Urząd Statystyczny (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023 – 2060, aktualizacja z dnia 18 lipca 2024 r.) w 2043 r. wynosić będzie 2312 osób. Przyjęto dane wynikające z w/w prognozy i następnie zwiększono o 5%.



$$M_{20} = 2312 \times 0,05 = 2\,427,6 \text{ os.}$$

W związku z powyższym prognozowana liczba mieszkańców w 2043 r. w gminie Kodeń wynosić będzie 2 427,6 osób.

$$PUM_0 = 121\,960 \text{ m}^2$$

Według danych statystycznych udostępnionych przez GUS w gminie Kodeń w 2023 r. powierzchnia użytkowa mieszkań ogółem wynosiła 121 960 m<sup>2</sup>.

$$P_{20} = 52,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w roku 2043 policzono zgodnie ze wzorem:

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

$$P_{20} = 3 \times 37,6 - 2 \times 30,2 = 112,8 - 60,4 = 52,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Gdzie symbole literowe oznaczają:

$P_0$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi (GUS - dane na rok 2023) - 37,6 m<sup>2</sup>/os.

$P_{-10}$  - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (rok 2013) – 30,2 m<sup>2</sup>/os.

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

$$ZAP = 2\,427,6 \text{ os.} - 121\,960 \text{ m}^2 / 52,4 \text{ m}^2/\text{os} = 2\,427,6 - 2\,327,5 = 100,1 \text{ os.}$$

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt. 2 w/w Rozporządzenia, jeżeli ZAP wynosi mniej niż 500 a liczba ludności w gminie wg. najnowszych danych nie jest mniejsza niż 2000 i nie jest większa niż 5000, wówczas przyjmuje się, że ZAP wynosi 500. Ponieważ liczba ludności w gminie Kodeń w roku 2023 wynosiła 3 243 osoby, zatem **ZAP = 500 osób**.

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Kodeń wynosi 500 osób.**

## 2.18. OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSCOWE

W obszarze gminy Kodeń obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXIV/224/2002 Rady Gminy Kodeń z dnia 10 października 2002 r. Plan miejscowy został sporządzony na podstawie wcześniej obowiązującego aktu normatywnego tj. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. jako zmiana wówczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kodeń, przyjętego uchwałą Nr VI/30/94 Rady Gminy Kodeń z dnia 12 grudnia 1994 r. Obowiązujący plan nie określa wskaźników urbanistycznych dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych.



Obowiązującym miejscowym planem objętych jest 11 miejscowości o wykształconej zwartej strukturze przestrzennej, najczęściej zabudowy zagrodowej typu ulicowej. Kostomłoty Osada związana z dawnym zakładem PGR oraz Kodeń – osada gminna, niegdyś miasteczko o historycznym układzie urbanistycznym z zachowanym centralnym rynkiem posiadają układ wielodrożnicowy. Wsie o luźnej lub rozproszonej zabudowie takie jak: Dobromyśl, Elżbiecin, Zalewsze i Zagacie oraz zabudowa kolonijna miejscowości Kopytów-Kolonia i Zabłocie-Kolonia nie zostały objęte planem miejscowym. Zdecydowana większość terenów zabudowy mieszkaniowej ponad 90% jest objęta planem miejscowym, jedynie w/w wsie oraz zabudowa kolonijna nie są objęte planem miejscowym.

Obowiązujący plan miejscowy obejmuje powierzchnię ogółem **479,686 ha**, z czego najwięcej w zakresie zabudowy mieszkaniowej stanowią **tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową MR - 194,44 ha** wyznaczone we wszystkich miejscowościach, ze względu na dominującą rolniczą funkcję gminy. Na terenach zabudowy zagrodowej funkcją uzupełniającą jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe oraz zabudowa letniskowa.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN** obejmują tereny o powierzchni - **61,97 ha** wyznaczone w Kodniu i Kostomłotach (Osada), głównie na terenach już istniejącej zabudowy jednorodzinnej. W Kodniu wyznaczono rezerwę terenową pod rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, jednak w dużym stopniu na terenach o niskiej przydatności pod budownictwo, które wymagają scaleń działek i lepszej dostępności komunikacyjnej. Na terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną plan dopuszcza realizację rzemiosła i usług nieuciążliwych.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW** obejmują tereny o powierzchni – **5,62 ha** wyznaczone w Kodniu i Kostomłotach (Osada), na terenach już istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Są to trzykondygnacyjne bloki mieszkalne powstałe przy dawnych zakładach PGR. Tereny w sąsiedztwie są zagospodarowane budynkami gospodarczymi oraz ogrodami działkowymi. Plan nie przewidywał rezerw pod tę formę budownictwa mieszkaniowego, dopuszczał jedynie adaptację i możliwość nadbudowy istniejących obiektów. Na terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną plan dopuszcza realizację usług podstawowych niekolidujących z funkcją mieszkaniową oraz urządzeń i obiektów towarzyszących (np. mała architektura, garaże itp.).

Ponadto **na terenach przedsiębiorczości PR** dopuszczono w planie realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem prowadzonej działalności gospodarczej w obszarze inwestycji. Tereny te sporadycznie zostały także wykorzystane na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej przez właścicieli nieruchomości prowadzących działalność gospodarczą. Łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową dopuszczono także na terenach wyznaczonych pod zabudowę usługową, nie mniej na terenach wyznaczonych pod usługi publiczne nie występuje potrzeba łączenia tych funkcji.



## 2.19. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM

W poszczególnych obszarach objętych planem zidentyfikowano tereny niezabudowane tzw. luki w zabudowie, które są predystynowane do lokalizacji nowej zabudowy i na podstawie przyjętych wskaźników obliczono ich chłonność. Ze względu na wielofunkcyjny charakter każdego obszaru założono, że funkcja podstawowa będzie obejmować 80% wyznaczonego w planie terenu. Do obliczeń powierzchni użytkowej obiektów przyjęto, iż będzie ona wynosić 80 % wyliczonej powierzchni całkowitej.

### 1) Tereny zabudowy zagrodowej MR wyznaczone w planie miejscowym

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz poszczególnych miejscowości wraz z powierzchnią zidentyfikowanych terenów niezabudowanych i luk w zabudowie.

Tab. 9 Powierzchnia luk w zabudowie zagrodowej

| <u>Nazwa obrębu</u> | <u>Powierzchnia<br/>wyznaczona w<br/>mpzp ogółem (ha)</u> | <u>Powierzchnia<br/>terenów<br/>niezabudowanych i<br/>luk w istniejącej<br/>zabudowie (ha)</u> |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dobratycze          | 12,69                                                     | 1,115                                                                                          |
| Katy                | 11,83                                                     | 4,286                                                                                          |
| Kodeń               | 36,36                                                     | 8,058                                                                                          |
| Kopytów             | 27,69                                                     | 6,174                                                                                          |
| Kostomłoty          | 33,96                                                     | 15,077                                                                                         |
| Kożanówka           | 11,95                                                     | 3,329                                                                                          |
| Okczyn              | 29,25                                                     | 12,331                                                                                         |
| Olszanki            | 8,42                                                      | 3,339                                                                                          |
| Szostaki            | 6,07                                                      | 0,19                                                                                           |
| Zabłocie            | 17,67                                                     | 2,407                                                                                          |
| <b>RAZEM:</b>       | <b><u>194,44</u></b>                                      | <b><u>56,306</u></b>                                                                           |

### Wielkość terenów niezabudowanych w obszarze zabudowy zagrodowej wynosi

**56,306 ha tj. 563 060 m<sup>2</sup>.**

Szacunkowa wielkość terenu przeznaczona pod funkcje podstawowe 80% – 450 448 m<sup>2</sup>

Do obliczeń chłonności przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy 0,1, który odpowiada średniej wielkości działki siedliskowej ok. 2000 m<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej planowanego obiektu mieszkalnego ok. 200 m<sup>2</sup>. Do wyznaczenia wielkości wskaźnika nie brano pod uwagę zabudowy gospodarczej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową.



Szacunkowa intensywności zabudowy – 0,1

Wielkość powierzchni całkowitej – 45 044,8 m<sup>2</sup>

Wielkość powierzchni użytkowej (80%) – 36 035,84 m<sup>2</sup>

Prognozowana powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca - 52,4 m<sup>2</sup>/os.

**Obliczona chłonność terenu: 36 035,84 m<sup>2</sup> : 52,4 m<sup>2</sup>/os. = 687,7 osób.**

## 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wyznaczone w planie miejscowym

W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnie zidentyfikowanych terenów niezabudowanych i luk w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Tab. 10 Powierzchnia luk w zabudowie jednorodzinnej**

| <u>Nazwa miejscowości</u> | <u>Powierzchnia ogółem (ha)</u> | <u>Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ha)</u> |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kodeń                     | 59,47                           | 12,608                                                                         |
| Kostomłoty Osada          | 2,50                            | 0,0                                                                            |
| <b>RAZEM;</b>             | <b>61,97</b>                    | <b>12,608</b>                                                                  |

Wielkość terenów niezabudowanych w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 12,608 ha tj. 126 080 m<sup>2</sup>.

**Szacunkowa wielkość terenu przeznaczona pod funkcje podstawowe 80% - 100 864 m<sup>2</sup>**

Do obliczeń chłonności przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,15. Odpowiada wielkości działki ok. 1300 m<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej planowanego obiektu mieszkalnego ok. 195 m<sup>2</sup>. Do przyjętej wielkości wskaźnika nie brano pod uwagę zabudowy gospodarczej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową.

Szacunkowa intensywności zabudowy – 0,15

Wielkość powierzchni całkowitej – 15 129,6 m<sup>2</sup>

Wielkość powierzchni użytkowej (80 %) – 12 103,68 m<sup>2</sup>

Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca - 52,4 m<sup>2</sup>/os.

**Obliczona chłonność terenu: 12 103,68 m<sup>2</sup> : 52,4 m<sup>2</sup>/os. = 230,9 osób**

## 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW wyznaczone w planie miejscowym

W poniższej tabeli przedstawiono powierzchnie zidentyfikowanych terenów niezabudowanych i luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.



Tab. 11 Powierzchnia luk w zabudowie wielorodzinnej

| <u>Nazwa miejscowości</u> | <u>Powierzchnia ogółem (ha)</u> | <u>Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ha)</u> |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Kodeń                     | 0,6                             | 0,0                                                                            |
| Kostomłoty Osada          | 5,02                            | 0,567                                                                          |
| Kopytów*                  | 0,1627                          | 0,0                                                                            |
| <b>RAZEM;</b>             | <b>5,7827</b>                   | <b>0,567</b>                                                                   |

\* budynek byłego domu nauczyciela zaadaptowany na potrzeby mieszkaniowe

**Wielkość terenu niezabudowanego w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 0,567 ha tj. 5 670 m<sup>2</sup>**

Do obliczeń chłonności przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,4 odpowiedni dla niewielkiego trzykondygnacyjnego budynku.

Szacunkowa wielkość terenu przeznaczona na funkcje podstawowe 80 % – 4 536 m<sup>2</sup>

Szacunkowa intensywności zabudowy – 0,4

Wielkość powierzchni całkowitej – 1 814,4 m<sup>2</sup>

Wielkość powierzchni użytkowej – 1 451,52 m<sup>2</sup>

Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca - 52,4 m<sup>2</sup>/os.

**Obliczona chłonność terenu: 1 451,52 m<sup>2</sup> : 52,4 m<sup>2</sup>/os. = 27,7 osób**

**Podsumowanie:**

**Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie na terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie – 946 osób.**

## 2.20. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kodeń w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = 500 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o PZP, w strefach planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt. 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

**ZAP = 500 osób.**

**ZAP<sub>min.</sub> – 350 os. (70%)    a    ZAP<sub>max.</sub> – 650 os. (130%)**



Wyliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązującego planu miejscowego wynosi 946 osób, zatem jest większa niż  $ZAP_{max}$  - 650 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy PZP - *w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

W związku z powyższym w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref pod zabudowę mieszkaniową poza już zabudowanymi terenami, najczęściej zabudową zagrodową kolonijną, terenami wyznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w ramach uzupełnień istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



### 3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

#### 3.1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym opracowywanym obligatoryjnie na podstawie przepisów art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych. Zakres merytoryczny planu ogólnego skupia się na wyznaczeniu poszczególnych stref planistycznych i przypisaniu im właściwych standardów urbanistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki związanej z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej. Plan ogólny ma zastąpić dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, (Dz. U. z 2025 r. poz. 527) z dniem 1 lipca 2026 r. dotychczasowy dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z mocy ustawy straci swoją ważność.

Zasadniczą różnicą pomiędzy tymi dokumentami jest to, że w przeciwieństwie do studium plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia będą wiążące nie tylko przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, które będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Kodeń jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy.

#### 3.2. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne w zakresie zabudowy mieszkaniowej nie odbiegają w sposób zasadniczy od obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń. Wyliczone maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie przekracza wielkości chłonności terenów niezabudowanych, położonych w obszarze obowiązującego planu miejscowego, zatem plan ogólny nie wyznacza nowych terenów na cele zabudowy mieszkaniowej. Wyjątkiem jest możliwość wprowadzenia obszarów uzupełnienia zabudowy w obszarach nie objętych planem miejscowym, które spełniają wymagania 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). Wyznaczono ogółem 33 obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 41,885 ha. Obszary uzupełnienia zabudowy obejmują tereny już zainwestowane oraz luki w istniejącej zabudowie. Dotyczą głównie zabudowy zagrodowej oraz obejmują swoim zasięgiem także niektóre tereny zabudowy usługowej znajdujące się poza zasięgiem obowiązującego planu zagospodarowania



przestrzennego gminy Kodeń. W planie ogólnym zwiększono tereny związane ze strefą usług, produkcji i produkcji rolniczej. Wprowadzono strefy zieleni i rekreacji. Zakres infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacji nie uległ zmianie, z wyjątkiem powiększenia terenu PSZOK w obrębie miejscowości Elżbiecin. Poza wyznaczeniem stref planistycznych plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne, głównie w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności ochrony krajobrazu wsi i ochrony środowiska. Plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne wskaźniki intensywności zabudowy w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Jednocześnie w projekcie planu zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zapewniając o ich powiązaniach przyrodniczych z otoczeniem.

Szczegółowe omówienie stref planistycznych i standardów urbanistycznych opisano w rozdziałach: 3.3 i 3.4.

### 3.3. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym sporządzonym dla gminy Kodeń, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775), wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SZ - strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SG – strefy górnictwa,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacji



Poszczególnym strefom oprócz funkcji wiodącej przypisano również profile dodatkowe. Dla wszystkich stref planistycznych, z wyjątkiem stref otwartych, stref infrastruktury, stref komunikacji i stref cmentarzy i stref górnictwa wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Minimalną powierzchnię ekologicznie czynną, której minimalne wartości zostały określone w w/w rozporządzeniu wyznaczono dla wszystkich stref z wyjątkiem stref otwartych, stref komunikacji i stref górnictwa.

Poniżej charakterystyka i przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych:

#### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ**

Obejmuje swoim zasięgiem głównie tereny zabudowy zagrodowej wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, które zasadniczo pokrywają się z istniejącym zagospodarowaniem przestrzennym poszczególnych miejscowości. W luźnych enklawach zabudowy zagrodowej, o ile były spełnione wymogi prawne, wprowadzono obszary uzupełnienia zabudowy w ramach powiększenia w/w strefy planistycznej. Do stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarem objętym planem miejscowym i obszarami uzupełnienia zabudowy włączono także istniejącą zabudowę zagrodową, głównie kolonijną lub zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie terenu wyznaczonego na cele mieszkaniowe w obowiązującym planie miejscowym. Czynnikiem decydującym było już istniejące zagospodarowanie działek zabudową mieszkaniową i towarzyszącym jej budynkom gospodarczym związanym z produkcją rolniczą. Na terenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową dopuszcza się realizację zabudowy usługowej.

#### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ**

Obejmuje swoim zasięgiem w większości tereny zabudowy mieszkaniowej osady gminnej Kodeń, wsi Zalewsze oraz częściowo miejscowości Okczyn. Ponadto w ramach wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w/w strefy planistycznej wyznaczono w obrębach: Kodeń III, Elżbiecin, Kol. Kopytów i Szostaki. Są to tereny o większym zainteresowaniu zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub letniskową, która jest możliwa do realizacji jedynie w obszarze tejże strefy. Do w/w strefy SJ włączono także pojedyncze działki zabudowane położone w rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza strefą zwartej zabudowy, które wg ewidencji gruntów i budynków nie są działkami rolnymi. Prawdopodobnie są to obiekty o funkcji domów letniskowych. Na terenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną dopuszcza się realizację zabudowy usługowej i zabudowy letniskowej.

#### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW**

Obejmuje swoim zasięgiem tereny zainwestowane, uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, położone w miejscowości Kodeń i Kostomłoty Osada. Są to budynki mieszkalne wielorodzinne zrealizowane w ramach dawnych Państwowych Gospodarstw Rolnych. Dokonano nieznacznej korekty zasięgu w/w strefy włączając do niej



istniejące budynki gospodarcze związane z zabudową wielorodzinną oraz place zabaw wraz z zielenią towarzyszącą. W ramach tejże strefy uwzględniono także teren działki, na której jest zlokalizowany budynek byłego domu nauczyciela w Kopytowie, zaadaptowany na budynek mieszkalny czterorodzinny. W obszarach strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

### **Strefa usługowe SU**

Obejmuje swoim zasięgiem głównie usługi publiczne realizowane przez administrację państwową i samorządową. Wyznaczono je także na terenach istniejących obiektów kultu religijnego o ile historycznie nie były miejscem pochówków (cmentarzy). W większości pokrywają się z zasięgiem terenów zabudowy usługowej wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefy usługowe wyznaczono także na terenach rolniczych niezabudowanych, położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 816. Poza obowiązującym planem miejscowym strefy usługowe wyznaczono w miejscowościach: Dobratycze, Kostomłoty Osada, Kodeń, Kodeń III. Na terenach niektórych stref usługowych, głównie na terenach niezabudowanych, zlokalizowanych poza zasięgiem planu miejscowego i nie objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych, składów i magazynów.

### **Strefa gospodarcza SP**

Obejmuje swoim zasięgiem niektóre tereny położone w miejscowości Kodeń i Kostomłoty Osada, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny rozwoju przedsiębiorczości „P” i przeznaczone m.in. pod zabudowę produkcyjną. W planie ogólnym nie wyznacza się nowych terenów związanych z w/w funkcją. Na terenie strefy gospodarczej dopuszcza się realizację zabudowy usługowej. Nie dopuszcza się realizacji elektrowni słonecznych, składów i magazynów.

### **Strefa produkcji rolniczej SR**

Obejmują swoim zasięgiem głównie tereny zagospodarowane związane z produkcją rolniczą oraz tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej dając możliwość powiększania siedlisk o zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolniczą lub w niektórych przypadkach w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, dając możliwość łączenia funkcji zabudowy zagrodowej z zabudową jednorodziną, co jest szczególnie uzasadnione w przypadku transformacji wsi w kierunku rozwoju funkcji pozarolniczych. Strefą produkcji rolniczej oznaczono nieruchomości różnej wielkości zarówno te na których zlokalizowane są pojedyncze budynki gospodarcze związane z produkcją rolną, lecz bez towarzyszącego zabudowie budynku mieszkalnego oraz duże wielkotowarowe gospodarstwa hodowlane w Kątach i Kopytowie. Wynika to z przepisów, które nie pozwalają na oznaczenie jako zabudowy zagrodowej nieruchomości, na której zlokalizowane są wyłącznie budynki gospodarcze bez budynku mieszkalnego. W Obszarze Chronionego



Krajobrazu wyznaczono strefy SR wyłącznie na podstawie istniejącego już zagospodarowania. Ze względu na ograniczoną wielkość tych stref, żadna z nich nie jest predestynowana do prowadzenia wysokotowarowej produkcji rolnej.

### **Strefy zieleni i rekreacji SN**

Obejmują swoim zasięgiem tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej na terenach zainwestowanych jak: Park Placencja wraz z sąsiadującym ośrodkiem wypoczynkowym, Błonia w otoczeniu Kalwarii Kodeńskiej i Skwer na Rynku w Kodniu. Ponadto strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na terenie pozostałości historycznego założenia dworsko – parkowego w Kątach, na terenach ogrodów działkowych w Kodniu i Kostomłotach oraz w Kodniu na terenach rolnych, zadrzewionych przeznaczonych na cele rekreacyjne w sąsiedztwie strefy usługowej. Strefa ta charakteryzuje się niskimi wskaźnikami intensywności zabudowy i wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Na terenie niektórych stref zieleni i rekreacji dopuszcza się realizację obiektów usługowych związanych z funkcją sportową, turystyczną, edukacyjną, gastronomiczną, handlową, ochroną zdrowia, pomocą społeczną. Strefy zieleni i rekreacji w Kątach (pozostałości założenia dworsko – ogrodowego) oraz Błonia i Rynek w Kodniu wyłączone są z zabudowy kubaturowej.

### **Strefa infrastrukturalna SI**

Obejmuje istniejące zagospodarowanie tj. komunalne ujęcie wody, komunalną oczyszczalnię ścieków, tereny bazowych stacji telefonii komórkowych oraz innych urządzeń telekomunikacyjnych a także teren PSZOK-u, uwzględniając rezerwę terenu na jego powiększenie. Plan ogólny nie wyodrębnia infrastruktury liniowej, gdyż może być ona realizowana w każdej ze stref planistycznych.

### **Strefa górnictwa SG**

Obejmuje teren udokumentowanych złóż surowców naturalnych wraz z terenem i obszarem górniczym położony w obrębie miejscowości Dobratycze oraz złoża położone na terenie i w obszarze górniczym - Zalewsze – Pole A, które posiada aktualną koncesję na wydobycie kruszywa naturalnego. Złoże Zalewsze – Pole A jest zlokalizowane na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i posiada koncesję na wydobycie ważną do dnia 13 maja 2026 r. Obszar ten podlega ochronie prawnej na podstawie rozporządzenia nr 35 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. z którego wynikają zakazy m.in. zakaz wydobywania do celów gospodarczych (...) minerałów. Zakaz ten nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie w/w rozporządzenia. Ustalenia planu ogólnego w tym zakresie nie są wiążące dla organów udzielających w przyszłości koncesji na wydobycie, które podlegają oddzielnym procedurom. Należy stwierdzić, iż ze względu na ochronę prawną Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w przyszłości wydobycie surowców w obszarze górniczym Zalewsze – Pole A winno zostać zaniechane a teren zrekultywowany. Plan nie wskazuje do objęcia strefą górniczą udokumentowanych złóż położonych w obrębie miejscowości Szostaki ze względu na położenie w Obszarze



Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przywołane wyżej zakazy oraz w miejscowości Kodeń, gdzie wydobyte zostało zaniechane a teren jest w trakcie rekultywacji – realizacja zbiorników wodnych.

### **Strefy cmentarzy SC**

Obejmują tereny 12-stu istniejących cmentarzy wymienionych w pkt 2.10. w tym nieczynny cmentarz żydowski. Do strefy cmentarzy zaliczono także tereny, na których miały miejsce historyczne pochówki w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów sakralnych takich jak: Bazylika p.w. Św. Anny w Kodniu, cerkiew neounicka Św. Nikity w Kostomłotach i cerkiew prawosławna p.w. Św. Mikołaja Cudotwórcy w Zabłociu.

### **Strefy otwarte SO**

Obejmują tereny rolne i leśne oraz nieużytki. Wyznaczono ogółem 19 stref z których dwie 1SO i 4SO położone są w Nadbużańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Ze względu na ochronę krajobrazu oraz ochronę wartości przyrodniczych systemu ekologicznego w strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy.

W strefach 2SO i 3SO położonych poza obszarami chronionymi dopuszcza się możliwość realizacji elektrowni słonecznych.

W strefach 13SO, 16SO i 17SO o ograniczonym zasięgu, które zlokalizowano w północnej części gminy dopuszcza się możliwość realizacji elektrowni wiatrowych i elektrowni słonecznych.

Pozostałe strefy oznaczone symbolami od 5SO do 15SO z wyłączeniem 13SO oraz 18SO i 19SO stanowią otuliny wokół obiektów zabytkowych, głównie cmentarzy. Ze względu na ochronę wartości krajobrazu kulturowego w strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy.

Plan ogólny jedynie dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń związanych z produkcją energii z OZE (Odnawialne Źródła Energii), nie wskazuje konkretnych lokalizacji oraz nie określa parametrów wielkości i mocy tych urządzeń. Uszczegółowienie informacji w tym zakresie uwzględni miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po przeprowadzonej strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, który jest obligatoryjny, w szczególności w przypadku realizacji elektrowni wiatrowych. Plan ogólny dopuszcza możliwość ich lokalizacji, o ile będą spełnione warunki środowiskowe oraz przepisy prawne.

### **Strefa komunikacji SK**

Obejmuje zasięgiem drogę wojewódzką nr 816 o klasie technicznej drogi głównej (G) relacji Terespol - Zosin, wyznaczoną w istniejącym pasie drogowym.



### 3.4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne obejmują opisany poniżej gminny katalog stref planistycznych, dla których przypisano odpowiednie wskaźniki urbanistyczne, takie jak:

- a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
- b) maksymalna wysokość zabudowy
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

W planie ogólnym gminy Kodeń nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

#### 1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ

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

##### **1SZ – 315SZ**

**Profile dodatkowe:** teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

##### Strefy lokalizowane poza obszarem NOCK (Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu)

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

*Maksymalna wysokość do 10 m w strefie 7SZ w m. Kopytów*

##### Strefy lokalizowane w obszarze NOCK (Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu)

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.4

Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%

##### Strefy lokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.3

Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%



## **2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA - SJ**

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

### **1SJ – 88SJ**

**Profile dodatkowe:** teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

#### Strefy lokalizowane poza obszarem NOCK (Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu)

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

#### Strefy lokalizowane w obszarze NOCK (Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu)

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.4

Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0

Maksymalna wysokość zabudowy: 12 m – *dotyczy osady Kodeń*

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%

#### Strefy lokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.3

Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

## **3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNA - SW**

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

### **1SW – 5SW**

**Profile dodatkowe:** brak

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.8

Maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

#### **4) STREFA USŁUGOWA – SU**

##### **1SU – 24SU**

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

tereny usług użyteczności publicznej i komercyjnej:

**1SU, 6SU, 7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 12SU, 13SU, 14SU, 16SU, 18SU, 21SU, 22SU, 24SU**

**Profile dodatkowe:**

**1SU, 6SU** – teren zieleni naturalnej,

**12SU** – teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,

**13SU** – teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej,

**7SU, 8SU, 9SU, 10SU, 14SU, 16SU, 22SU, 18SU, 24SU** – brak.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.4 – 1,0

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m – 17.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% – 60%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% - 50%

tereny usług, składów i magazynów:

##### **2SU, 19SU, 20SU**

**Profile dodatkowe:** teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

tereny usług kultu religijnego:

##### **3SU, 4SU, 5SU, 11SU, 15SU, 17SU**

**Profile dodatkowe:** brak



Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 - 0.3

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m – 25.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% – 30%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%

tereny usług kultu religijnego w zespole zamkowym:

### **23SU**

**Profile dodatkowe:** teren zieleni naturalnej, teren lasu

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,05

Maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%

## **5) STREFA GOSPODARCZA - SP**

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

### **1SP – 5SP**

**Profile dodatkowe:** teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.6

Maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%

## **6) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ - SR**

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

### **1SR – 52SR**

**Profile dodatkowe:** teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.6

Maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 - 15.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%



Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

Strefy lokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.3

Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

## **7) STREFA ZIELENI I REKREACJI - SN**

### **1SN – 9SN**

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

#### **1SN**

**Profile dodatkowe:** teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%

*Zakaz zabudowy kubaturowej*

#### **2SN**

**Profile dodatkowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.2

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%

#### **3SN, 4SN**

**Profile dodatkowe:** brak

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%

*Zakaz zabudowy kubaturowej*

#### **5SN**

**Profile dodatkowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%

*Zakaz zabudowy kubaturowej*

**6SN, 7SN**

**Profile dodatkowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.2

Maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%

**8SN, 9SN**

**Profile dodatkowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego i gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.1

Maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%

**2SN**

**Profile dodatkowe:** teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.2

Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m

Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%

**8) STREFA INFRASTRUKTURALNA - SI****1SI – 6SI**

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

**Profile dodatkowe:** teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%

**9) STREFA CMENTARZY - SC****1SC – 14SC**



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

**Profile dodatkowe:** teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

#### **10) STREFA GÓRNICTWA - SG**

##### **1SG – 2SG**

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

**Profile dodatkowe:** teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

#### **11) STREFA OTWARTA - SO**

##### **1SO – 19SO**

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

**1SO i 4SO** – strefy położone na terenie Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z uwzględnieniem terenów szczególnego zagrożenia powodziowego rzeki Grabar – Kałamanki.

**Profile dodatkowe:** brak

*Obowiązuje zakaz zabudowy*

**3SO i 2SO** – strefy położone na terenach nie objętych ochroną

**Profile dodatkowe:** teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

**13SO, 16SO-17SO** – strefy położone na terenach nie objętych ochroną

**Profile dodatkowe:** teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

**5SO – 12SO, 14SO - 15SO , 18SO – 19SO** – strefy położone w sąsiedztwie obiektów zabytkowych uznane jako strefy ochrony widokowej



**Profile dodatkowe:** teren zieleni urządzonej.

*Obowiązuje zakaz zabudowy*

## **12) STREFA KOMUNIKACYJNA – SK**

### **1SK**

**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.

**Profile dodatkowe:** teren zieleni urządzonej.

## **3.5. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**

Wyznaczanie w planie ogólnym obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest elementem fakultatywnym. Ze względu na to, że suma chłonności luk w istniejącej zabudowie przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niemożliwe jest wyznaczenie w planie nowych stref planistycznych (SZ, SJ, SW) umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej. Aby wyjść naprzeciw potrzebom inwestycyjnym mieszkańców gminy uznano za konieczne wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, które głównie wypełniają wolne enklawy w już istniejącej zabudowie, nie rozpraszając nadmiernie struktury przestrzennej terenów zurbanizowanych.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy posłużono się danymi z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Białej Podlaskiej i uzupełnionymi o dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT) uwzględniając odpowiednie budynki wg. Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki wg. klasyfikacji środków trwałych o następujących symbolach:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,



- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

W pierwszej kolejności wyznaczono „podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy „Pb” tj. określono łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1, ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia, która wynosi 423,993 ha.

$$P_b = 423,993 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy „Pu” wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1, ust. 1 pkt 1-5 w/w Rozporządzenia (bez dopuszczonych rozszerzeń) wynosi 186,323 ha.

$$P_u = 186,323 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, wyliczone zgodnie ze wzorem  $P_p = 25\% \cdot (P_b - P_u)$ .

$$P_p = 25\% \cdot (P_b - P_u) = 0,25 \times (423,993 \text{ ha} - 186,323 \text{ ha}) = 0,25 \times 237,67 \text{ ha} = 59,417 \text{ ha}$$

$$P_p = 59,417 \text{ ha}$$

Maksymalna powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy  $P_{\max}$  z uwzględnieniem rozszerzenia wynosi:

$$P_{\max} = P_u + P_p = 186,323 \text{ ha} + 59,418 \text{ ha} = 245,740 \text{ ha}$$

$$P_{\max} = 245,740 \text{ ha}$$

Zdecydowana większość wyznaczonych obszarów OUZ zlokalizowana jest na terenach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń. Część obszarów OUZ wyznaczono w celu rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej SJ i zagrodowej SZ, wykraczając poza zakres obowiązującego planu miejscowego, uwzględniając złożone wnioski oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Wyznaczono ogółem 67 obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ).

Kryteria, którymi kierowano się wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy (OUZ) poza obszarami objętymi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w osadzie Kodeń, zgodnie z potrzebami mieszkańców i polityką



przestrzenną gminy (prawidłowa obsługa komunikacyjna i łatwa dostępność infrastruktury technicznej);

- w obszarze wsi: Elźbiecin, Kodeń III, Okczyn i Szostaki, wypełnienie wolnych enklaw i wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako zabudowy jednorodzinnej z możliwością realizacji zabudowy letniskowej i usług;
- w obszarze wsi Zalewsze adaptacja istniejącego zagospodarowania z możliwością ograniczonego powiększenia strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej i usług;
- wyznaczenie OUZ na terenach istniejących zagospodarowanych siedlisk rolniczych, położonych poza terenami zwartej pasmowej zabudowy wiejskiej, które spełniają wyżej opisane kryteria prawne, celem umożliwienia realizacji inwestycji w oparciu o szybsze procedury tj. decyzje o warunkach zabudowy.
- uwzględnienie ochrony gruntów leśnych i rolnych będących pod ochroną prawną – ograniczenie OUZ do istniejącego zagospodarowania;
- uwzględnienie ochrony obiektów zabytkowych poprzez wyłączenie z OUZ.
- uwzględnienie ochrony w zakresie terenów szczególnego zagrożenia powodziowego – ograniczenie OUZ do istniejącego zagospodarowania.
- wyłączenie OUZ ze stref otwartych (SO) i strefy komunikacji (SK).

Wyznaczając obszary OUZ kierowano się wnioskami mieszkańców oraz racjonalną polityką gospodarowania przestrzenią, zapewniając jednocześnie ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych gminy.

Wprowadzone obszary uzupełnienia zabudowy mogą być zmienione lub uzupełnione w ramach konsultacji społecznych, zgodnie z wymogami wyżej cytowanego rozporządzenia i przyjętymi kryteriami.

Analizę możliwości wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Kodeń, wraz z obszarami uzupełnień zabudowy OUZ przedstawiono na Załączniku Nr 2 do niniejszego uzasadnienia.



## 4. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik Nr 1 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Kodeń

Załącznik Nr 2 – Analiza możliwości wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej

Załącznik Nr 3 – Rozmieszczenie stref planistycznych

Załącznik Nr 4 – Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Kodeń

Załącznik Nr 5 – Dane przestrzenne planu ogólnego – plik w formacie .gml

## 5. SPIS RYSUNKÓW

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Rys. 1 Gmina Kodeń na tle powiatu bialskiego – powiązania zewnętrzne .....                                    | 11 |
| Rys. 2 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny na obszarze gminy Kodeń .....                                  | 17 |
| Rys. 3 Tereny szczególnego zagrożenia powodzią i obszary gruntów zmeliorowanych<br>na obszarze gm. Kodeń..... | 20 |
| Rys. 4 Tereny, obszary górnicze i złoża na obszarze gm. Kodeń .....                                           | 24 |
| Rys. 5 Położenie obiektów zabytkowych w gm. Kodeń .....                                                       | 30 |
| Rys. 6 Grunty rolne chronione oraz grunty leśne .....                                                         | 32 |
| Rys. 7 Rozmieszczenie infrastruktury społecznej na obszarze gm. Kodeń.....                                    | 37 |
| Rys. 8 Układ drogowy w gminie Kodeń .....                                                                     | 42 |
| Rys. 9 Przebieg infrastruktury technicznej w gminie Kodeń .....                                               | 45 |

## 6. SPIS TABEL

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1 Zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gm. Kodeń..... | 9  |
| Tab. 2 Lokalizacja ujęć wód podziemnych z zatwierdzoną dokumentacją geologiczną ..... | 21 |
| Tab. 3 Bilans zasobów złóż kopalin na obszarze gm. Kodeń. ....                        | 23 |
| Tab. 4 Rejestr obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Kodeń.....              | 25 |
| Tab. 5 Obiekty zabytkowe (z wyłączeniem obiektów małej architektury) .....            | 26 |
| Tab. 6 Wykaz dróg wojewódzkich na obszarze gminy Kodeń.....                           | 38 |
| Tab. 7 Wykaz dróg powiatowych na obszarze gminy Kodeń .....                           | 38 |



|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Tab. 8 Wykaz dróg gminnych .....                          | 39 |
| Tab. 9 Powierzchnia luk w zabudowie zagrodowej.....       | 55 |
| Tab. 10 Powierzchnia luk w zabudowie jednorodzinnej ..... | 56 |
| Tab. 11 Powierzchnia luk w zabudowie wielorodzinnej ..... | 57 |