

IR.6727.16.2024.EB

Wypis i wyrys

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Włodawy.
uchwalonego uchwałą Nr XIII/139/04 Rady Miejskiej we Włodawie z dnia 27 lutego 2004 r.
(Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 30 kwietnia 2004 r. Nr 78 poz.1382)
obejmujący działki położone we Włodawie (obręb 1)
oznaczone numerami: **953, 1958/2, 1958/5, 1959/6.**

Ustalenia szczegółowe

C. 63 ZD - ogrody działkowe - do zachowania.

Teren położony w Poleskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, Otulinie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie „EK” - ochrony krajobrazu i ekspozycji zespołu zabytkowego.
Obowiązuje § 3 ust. 1 i § 4 ustaleń ogólnych.

C. 65 UT,US - tereny rekreacji, sportu, zieleni urządzona - pola biwakowe, kempingi, ośrodki sportów jeździeckich i wędkarskich, turystyka kwalifikowana piesza i rowerowa.

Teren położony w Poleskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, Otulinie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie „EK” - ochrony krajobrazu i ekspozycji zespołu zabytkowego.
Obowiązuje § 3 ust. 1, § 4 i 6 ustaleń ogólnych.

RZ- ustala się podstawowe przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

W - ustala się podstawowe przeznaczenie pod zbiorniki wód otwartych i cieków wodne.

54 L - ulica Okunińska - lokalna,

- a) szerokość w liniach rozgraniczających oraz linie zabudowy do zachowania wg stanu istniejącego,
- b) na odcinku 53,54 L - ścieżka rowerowa.

55 G - ulica Okunińska leżąca w ciągu drogi wojewódzkiej nr 816 relacji Terespol - Sławatycze - Włodawa - Dorohusk - główna.

- a) parametry techniczne oraz linie zabudowy wg § 9 ust. 3 pkt 2, ust. 6 i 7 ustaleń ogólnych,
- b) realizacja ścieżki rowerowej.

Ustalenia ogólne

§ 3 Środowisko przyrodnicze

Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na terenie miasta Włodawy występują następujące obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

1. Poleski Obszar Chronionego Krajobrazu (część o powierzchni 1091 ha), w stosunku do którego mają zastosowanie przepisy zawarte w uchwale Nr XVIII/89/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Chełmie z dnia 28 marca 1983 r. w sprawie ustanowienia parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa chełmskiego (Dz. Urz. WRN z 1983 r. Nr 4 poz. 24, Dz. Urz. Woj. Chełmskiego z 1985 r. Nr 3 poz. 62, z 1995 r. Nr 2 poz. 9 i z 1998 r. Nr 10 poz. 88)
Projektowane zamierzenia w obrębie tego obszaru winny być zgodne z § 4 i 5 Rozporządzenia nr 53 Wojewody Chełmskiego z dnia 26 czerwca 1998 r. w sprawie Poleskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Chełmskiego Nr 17 poz. 89) oraz Rozporządzeniem nr 33 Wojewody Lubelskiego z dnia 10 czerwca 2003 r. w sprawie Sobiborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 86 z dnia 17 czerwca 2003 r., poz. 2260).

1) Wprowadza się ogólne zasady zagospodarowania Obszaru:

- a) realizacja nowych inwestycji lub modernizacja istniejących nie może kolidować z nadrzędną funkcją Obszaru i obniżać jego wartości przyrodniczych i krajobrazowych.

W przypadku istniejących uciążliwych budowli lub urządzeń należy podejmować prace zmierzające do zmniejszenia ujemnego oddziaływania tych obiektów na środowisko przyrodnicze,

- b) na terenie Obszaru mogą być lokalizowane obiekty o charakterze turystyczno - wypoczynkowym w miejscach wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile nie kolidują z zasadniczą funkcją ekologiczną Obszaru i nie prowadzą do przekroczenia odpowiednich wskaźników chłonności turystycznej,
- c) szczególną opieką należy otoczyć obiekty zabytkowe kultury materialnej oraz miejsca pamięci narodowej,
- d) popierać formy regionalne budownictwa oraz tworzyć warunki do ich rozwoju, zmierzające do wyeksponowania naturalnych walorów krajobrazu,
- e) obiekty przyrodnicze o najwyższych walorach przyrodniczo- naukowych winny być obejmowane różnymi formami ochrony przyrody i w miarę możliwości udostępniane dla celów turystyczno - poznawczych,
- f) integralną częścią Obszaru jest otulina Sobiborskiego Parku Krajobrazowego.

2) Wprowadza się zakazy:

- a) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, które uzyskały negatywną ocenę oddziaływania na środowisko,
- b) lokalizacji nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- c) wydobywania skał i surowców mineralnych za wyjątkiem lokalizacji kopalni piasku, gliny, żwiru i torfu uwzględnionych w planach zagospodarowania przestrzennego,
- d) prowadzenia trwałych odwodnień terenu powodujących degradację gleby lub szaty roślinnej oraz odwodnienia nie użytkowanych gospodarczo bagien i torfowisk, zwłaszcza śródleśnych i śródpolnych,
- e) dokonywania zmian koryt rzecznych za wyjątkiem działań związanych z renaturalizacją stosunków wodnych,
- f) wysypywania, zakopywania odpadów lub innych nieczystości w miejscach nie przeznaczonych do tego w planach zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wody i gleby.

2. Pomniki przyrody:

- nisza źródłowa o pow. 4 ary - nr ewidencyjny 103,
- nisza źródłowa o pow. 5 arów - nr ewidencyjny 104.

W stosunku do w/w obiektów wprowadza się następujące zakazy:

- a) zanieczyszczania pomnika przyrody,
- b) poboru wody dla celów innych niż gospodarskich,
- c) wykonywania wszelkich prac ziemnych i melioracyjnych,

- d) wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych,
- e) składowania odpadów,
- f) pozyskiwania kopalin,
- g) kąpeli, plażowania i biwakowania.

3. Ze względu na położenie miasta Włodawy nad rzeką Bug, dolina tej rzeki została zakwalifikowana do korytarzy ekologicznych o randze europejskiej (Paneuropejska Strategia Różnorodności Biologicznej i Krajobrazowej - MOŚZNiL, Warszawa 1998).

W związku z tym planuje się utworzyć Nadbużański Obszar Chronionego Krajobrazu będący naturalnym połączeniem pomiędzy Poleskim Obszarem Chronionego Krajobrazu na południu, a parkiem krajobrazowym „Podlaski Przełom Bugu” na północy.

Zarówno istniejący, jak i projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje wyróżniające się krajobrazowo tereny o różnych typach ekosystemów. Zagospodarowanie tych terenów powinno zapewnić stan względnej równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych.

Użytkowanie tych terenów powinno odbywać się na zasadach racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych polegających na:

- a) utrzymaniu procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- b) zachowaniu różnorodności gatunkowej,
- c) zapewnieniu ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów,
- d) kształtowaniu właściwych postaw człowieka wobec przyrody.

Ochrona Bugu przed powodzią opiera się w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (2002) niemal wyłącznie w oparciu o retencję dolinową i utrzymanie rzeki w niezakłóconym rytmie przepływu. Wymóg bezpieczeństwa ekologicznego realizować należy poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów pod zabudowę na obszarach zalewowych pozostających w zasięgu wody stuletniej i nie chronionych przed powodzią.

4. W miejscach, w których występuje starodrzew, nie należy dokonywać istotnych zmian, dotyczy to w szczególności pozostałości po parkach dworskich, terenów przykościelnych, cmentarnych i grodzisk.
5. Obiekty wysokościowe (maszty radiowe i telekomunikacyjne) lokalizować jedynie w miejscach odpowiednich nie tylko pod kątem technicznym, lecz także spełniających wymogi szczególnej ochrony krajobrazu - dotyczy to w szczególności terenów nadbużańskich (ochrona doliny Bugu), jak i podmiejskich - ochrona panoramy Włodawy.
6. W dolinach rzek Włodawki i Bugu:
 - a) nie wyznaczać terenów do zalesień,
 - b) nie wprowadzać zabudowy,
 - c) w celu ochrony przeciwpowodziowej przyległych do rzeki Włodawki i rzeki Bug obszarów, dopuszcza się realizację budowli w celu zapewnienia regulowania odpływu wody w rzekach i zwiększenia retencji korytarzowej.

7. Wyznaczone w planie obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych podlegają ochronie przed zagospodarowaniem, które w przyszłości mogłyby uniemożliwić ewentualne podjęcie eksploatacji.

We Włodawie zostały rozpoznane obszary złoża piasku Włodawa I i Włodawa II. Są to osady wodnolodowcowe zlodowacenia środkowopolskiego. Stanowią je piaski drobnoziarniste do średnioziarnistych, niekiedy pylaste barwy szarozółtej.

Istotne są generalne zasady eksploatacji złóż, które powinny zapobiegać trwałej degradacji środowiska przyrodniczego:

- a) zakaz nadpoziomowego składowania nadkładu,
 - b) zakaz składowania przed rekultywacją i zalesieniem, odpadów,
 - c) obowiązek zachowania filara ochronnego od lasu o szerokości 50 m,
 - d) nakaz uformowania w ramach rekultywacji, powierzchni poeksploatacyjnej w nawiązaniu do ukształtowania terenu.
8. Zgodnie z ustawą „Prawo wodne” z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229), w strefach ochronnych Stacji Hydrologiczno - Meteorologicznej i Skażeń zlokalizowanej przy ul. Korolowskiej 77 zakazuje się:

- a) w odległości 30 m od urządzeń pomiarowych - wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów oraz sztucznego zraszania upraw,
- b) w odległości od 30 do 500 m od urządzeń pomiarowych - wznoszenia zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w zwartych zespołach.

§ 4 Środowisko kulturowe

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

– W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane wnioskowi i decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

– Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach i w obszarze objętym ochroną konserwatorską wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Rejestr zabytków obejmuje obiekty:

- 1) Układ urbanistyczny miasta Włodawy; czas powstania XVI w. - nr rejestru zabytków - A/584
- 2) Bożnica „duża”, bożnica „mała”, dom pokahalny; czas powstania 1764 r., 2 poł. XIX w., ul. Czerwonego Krzyża 5-nr rejestru zabytków - A/169
- 3) Zespół popauliński, ul. Kościelna 1: kościół rzymskokatolicki p.w. św. Ludwika wraz z wyposażeniem w zabytki ruchome, murowany klasztor, dom popauliński; czas powstania XVIII w.-nr rejestru zabytków - A/168
- 4) Cerkiew prawosławna p.w. Narodzenia NMP, wraz z wyposażeniem wnętrza; czas powstania 1893 - 1895, ul. Kościelna 11 -nr rejestru zabytków - CH A/132/38
- 5) Plebania prawosławna; czas powstania poł. XIX w., ul. Kościelna 11 nr rejestru zabytków - CH A/173/38
- 6) Zespół dawnych kramów tzw. „Czworobok”, czas powstania 1 poł. XVIII w., Rynek nr rejestru zabytków - A/636
- 7) Cmentarz rzymskokatolicki; czas powstania k. XVIII w.-nr rejestru zabytków - CH A/149/55

2. Obiekty architektury i budownictwa objęte ewidencją dóbr kultury Miasta Włodawy

- podlegają pośredniej ochronie konserwatorskiej. Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Chełmie.

Ewidencja zabytków obejmuje obiekty:

- 1) ul. Jasna 5-budynek mieszkalny drewniany z ok.1920 r., dz. nr 1702
- 2) ul. Korolowska 11 -budynek mieszkalny murowany z ok. 1920 - 1927, dz. nr 1159 i 1160
- 3) ul. Kościelna 1-dawny magistrat murowany z II poł.XIX w. obecnie budynek mieszkalny, dz. nr 993
- 4) ul. Kościelna 2-budynek mieszkalno - usługowy murowany, z k. XIX w., dz. nr 979
- 5) ul. Kościelna 6-budynek biurowy murowany z XIX/XXw., dz. nr 981/3
- 6) ul. Kościelna 10 -budynek mieszkalno - usługowy murowany, z k. XIX w., dz. nr 983/3
- 7) ul. Kościelna 18-budynek mieszkalno - usługowy murowany, z 1897 r., nadbudowa piętra 1907r., rozbudowa w latach 50 XX w., dz. nr 991
- 8) ul. Kraszewskiego 5 - budynek mieszkalny drewniany z ok. 1930 r., dz. nr 1625 i 1626
- 9) ul. Kraszewskiego 9 - młyn murowany na dz. nr 1629
- 10) ul. Kraszewskiego 30 - budynek mieszkalny drewniany z ok. 1930 r., dz. nr 1610
- 11) ul. 11-go Listopada 9 - budynek mieszkalny drewniany z pocz.XX w., dz. nr 961
- 12) ul. Lubelska 35-cmentarz żołnierzy WP z 1939 r. dz. nr 659

- 13) ul. Mickiewicza 18 - budynek mieszkalny szach. z ok. 1925r., dz. nr 387
- 14) ul. Mostowa -kapliczka św. Antoniego Padewskiego murowana, sprzed 1841 r., dz. nr 387
- 15) ul. Mostowa 1-budynek mieszkalny murowany z l.30 XX w., dz. nr 878
- 16) ul. Mostowa 10 -budynek mieszkalny drewniany dz. nr 997
- 17) ul. Mostowa 16 -dawny młyn - ruina, murowany dz. nr 10/15/4
- 18) ul. Nadstawna 6 -budynek mieszkalny drewniany lata 1925 - 1926, dz. nr 1133
- 19) ul. Niecała 3-budynek mieszkalny murowany, z 1924 r. dz. nr 983/1
- 20) ul. Okunińska-kapliczka murowana, pocz. XX w. dz. nr 1735
- 21) Al. Józefa Piłsudskiego 2 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z XVIII w., przebudowany XIX/XX w., dz. nr 975/8
- 22) Al. Józefa Piłsudskiego 14 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z 1905 r., remontowany w latach 50 XX w., dz. nr 860/1
- 23) Al. Józefa Piłsudskiego 16 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z 1 dek. XX w., dz. Nr 859.
- 24) Al. Józefa Piłsudskiego 22 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z k. XIX w., dz. nr 856
- 25) Al. Józefa Piłsudskiego 31 -budynek murowany z lat 30 XX w., adaptacja 1955-1956, obecnie bank dz. nr 623
- 26) Al. Józefa Piłsudskiego 33, 35, 37 -budynek mieszkalny murowany z XIX - XX w., dz. nr 584, 587, 588
- 27) Al. Józefa Piłsudskiego 39 -budynek mieszkalny murowany z XIX - XX w., dz. nr 1964
- 28) Al. Józefa Piłsudskiego 32 -cmentarz parafialny dz. nr 658
- 29) Al. Józefa Piłsudskiego 32 -kaplica cmentarna murowana z 3 ćw. XIX w., dz. nr 658
- 30) Al. Józefa Piłsudskiego 32 -kaplica grobowa murowana, z 1830 r. Katarzyny z Osypowiczów Serebrynowej obecnie składzik, dz. nr 658
- 31) Al. Józefa Piłsudskiego 64 -budynek szpitalny murowany, z ok. 1935 r., dz. nr 2652
- 32) ul. Podzamcze 2 - dawna karczma drewniana z pocz. XXw., obecnie budynek mieszkalny, dz. nr 951
- 33) ul. Podzamcze 5a -budynek mieszkalny murowany z ok. 1900 r., dz. nr 842
- 34) ul. Podzamcze 14 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z 1905 r., remontowany w latach 50 XX w. dz. nr 860/1
- 35) Al. Jana Pawła II 10 -budynek mieszkalny drewniany dz. nr 539/2
- 36) Al. Jana Pawła II 20-dawny cmentarz żydowski z XVIII w., obecnie park, dz. nr 448/3
- 37) Rynek 7 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z k. XIX w., dz. nr 1052
- 38) Rynek 14 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z 1927 r., dz. nr 1115
- 39) Rynek 26-27 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z XVIII w., przebudowany w XIX w., dz. nr 651/1
- 40) ul. Sadowa 9 -budynek mieszkalny murowany z 1910 r., dz. nr 998/4 i 998/5
- 41) ul. Sejmowa 2 -budynek mieszkalno - usługowy murowany z XVIII/XIX w., dz. nr 989/3 i 990
- 42) ul. Trębacka 3 -budynek mieszkalny murowany z 1927r., dz. nr 969 i 970
- 43) ul. Tysiąclecia -kolumna - cmentarz z I wojny światowej, z 1915 r., skrzyżowanie ulic Kra-szewskiego, Korolowskiej i Wyrkowskiej, dz. nr 1620/2.

3. Cmentarze i mogiły objęte ewidencją dóbr kultury Miasta Włodawy.

- 1) Al. Jana Pawła II - cmentarz żydowski z XVIII w.
- 2) Rondo u zbiegu ulic: Tysiąclecia, Kraszewskiego, Korolowskiej i Wyrkowskiej - mogiła z I wojny światowej XX w. (1915 r)
- 3) ul. Lubelska - cmentarz żołnierzy Wojska Polskiego z 1939 r. (1948)

4) Cmentarz komunalny - 2 poł. XX w.

5) ul. Pancerniaków - cmentarz żołnierzy Armii Radzieckiej.

4. Strefy ochrony konserwatorskiej.

1) Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- obejmuje obszar formowania się i rozwoju miasta od XVI do połowy XIX w. o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej.

Przy wszelkich pracach ziemnych oraz przy realizacji uzbrojenia inżynierskiego terenu obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologicznego.

a) Na terenie strefy A obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych wg następujących zasad:

- utrzymanie historycznej siatki ulic w istniejących liniach rozgraniczających, do których należy dostosować organizację obsługi komunikacyjnej w zespole staromiejskim;
- utrzymanie i uczynienie historycznych ciągów pieszych łączących rynek z synagogą i cerkwią;
- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić położenie drugiego rynku w dzielnicy żydowskiej;
- utrzymanie historycznych linii zabudowy w pierzejach ulic o charakterze mieszkalnym i mieszkalno-usługowym, uczynienie tych linii przez stosowanie zieleni, małej architektury, ogrodzeń w blokach zdegradowanych o zabudowie wielorodzinnej lub cofniętej w stosunku do linii historycznej;
- rewitalizacja zabudowy ujętej w spisie zabytków, dla której Wojewódzki Konserwator Zabytków każdorazowo określa indywidualne wytyczne konserwatorskie;
- uzupełnienie zabudowy w pierzejach ulic i placów w sposób ustalający podziały parcelacyjne z podkreśleniem charakterystycznych dla Włodawy cech ukształtowania wnętrza bloku;
- w rejonach o zatartych i nieudokumentowanych podziałach parcelacyjnych (rejon miasta żydowskiego) należy stosować zabudowę pierzejową o szerokości segmentu zbliżonej do 6, 14 i 19 m i gabarytach 2-3 kondygnacji, zagospodarowanie wnętrza bloku nawiązujące do tradycji miasta Włodawy;
- nowa zabudowa powinna nawiązywać do tradycyjnych form zabudowy istniejącej, która charakteryzuje się:
 - kierunkiem poziomym podziałów architektonicznych,
 - wejście lub zakończenie budynku oznaczone ryzalitem zwieńczonym attyką lub trójkątem, a także wystawką umożliwiającą wykorzystanie poddasza,
 - dach dwuspadowy - naczółkowy o pochyleniu 30-45°, ażurowe balustrady balkonów,
 - należy zachować tradycyjne proporcje otworów do muru i tradycyjny podział stolarki,
 - zespół Starego Miasta powinien pełnić w dalszym ciągu funkcję mieszkalno - usługową, realizowaną w formach tradycyjnych dla utrzymania właściwej skali i charakteru ulic i placów,
 - należy utrzymać i uzupełnić zieleni w rejonie cerkwi i klasztoru, podkreślić szpalarami drzew o wąskich koronach tradycyjne trakty, utrzymać teren ogrodów przyklasztornych wolny od zabudowy;
 - szczególnej ochronie podlega konfiguracja terenu przede wszystkim w strefach przyskarpowych.

b) Obowiązuje bezwzględny zakaz zabudowy w rejonach wąwozów i u podnóża skarp. Wymagają one zabezpieczenia przed osuwaniem odpowiednią zielenią niską.

c) Na terenie strefy A obowiązuje zakaz realizacji obiektów wielkogabarytowych w rzucie i wysokości, terenochłonnych, obiektów o funkcjach ciężkich, oraz pawilonów usługowo - handlowych.

2) Strefa B - ochrony konserwatorskiej:

- obejmuje obszary północnej (B₁) i południowo - zachodniej części miasta historycznego (B₂). Inwestowanie na terenie strefy B wymaga uzgodnienia z WKZ.

a) Na terenie strefy B₁ obowiązuje:

- utrzymanie i uporządkowanie przebiegu ulicy Wiejskiej;
- utrzymanie zabudowy jednorodzinnej na istniejących podziałach parcelacyjnych z zachowaniem istniejącej linii zabudowy i istniejących gabarytów przy ul. Wiejskiej;
- nowe obiekty powinny nawiązywać formą do form tradycyjnych;
- na terenie zainwestowanym między ulicą Wiejską i Szkolną obowiązuje zakaz realizacji obiektów wielkogabarytowych z ograniczeniem wysokości do trzech kondygnacji z dachem spadowym;
- obowiązuje ochrona konfiguracji terenu. Zakaz zabudowy w rejonach przyskarpowych i u podnóża skarp oraz zabezpieczenie ich krawędzi przed osuwaniem.

b) Strefa B₂ obejmuje:

obszar południowo - zachodniej części miasta historycznego, kompozycję promienistych układów ulic: Czerwonego Krzyża, Wyrykowskiej, Furmańskiej i dróg wylotowych, obecnie ulic: Korolowska, Wyrykowska i Suchawska oraz ograniczony ulicami: Jasną, Nadrzeczną i brzegiem rzeki Włodawka. Na terenie strefy B₂ obowiązuje:

- utrzymanie przebiegu ulic: Jasna - dawna Folwarczna, Kopernika - dawna Stodolna, Konopnickiej, Okunińskiej i Nadrzecnej;
- zachowanie kierunku podziałów własnościowych;
- wysokość zabudowy 1 - 2 kondygnacji;
- formy nowej zabudowy powinny nawiązywać do form tradycyjnych, wymagany dach spadowy.

3) Strefa W - tereny obserwacji archeologicznych położone wewnątrz stref A i B:

- a) „Góra Zamkowa” - czytelne wzniesienie położone między ulicą Podzamcze i Klasztorną - rejon prawdopodobnej lokalizacji zamku,
- b) wzniesienie między ulicą Krzywą i Wiejską - teren dawnego cmentarza żydowskiego,
- c) plac rynkowy.

- ustala się obowiązek przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych wraz z wykonaniem dokumentacji.

4) Strefa EK - ochrony krajobrazu i ekspozycji zespołu zabytkowego.

Położenie Włodawy i jej ukształtowanie jest integralnie związane z doliną rzeki Bug od wschodu i doliną rzeki Włodawki od strony południowej. Rozwój miasta, a głównie budownictwa wielorodzinnego przesłonił panoramę zespołu staromiejskiego od północy i zachodu. Zespół zabytkowy jest szczególnie wyeksponowany poprzez dolinę z najazdu od Orchówka (stacja kolejowa) oraz z kierunku Chełma z ulicy Chełmskiej i Suchawskiej.

a) Na terenie strefy EK obowiązuje:

- zakaz inwestycji kubaturowych;
- rekultywacja terenu z wprowadzeniem małych zbiorników wodnych;
- utrzymanie zieleni miejskiej rekreacyjnej lub użytkowej.

§ 6 Usługi

1. Zasady kształtowania sieci usługowej:

- 1) Miejscem koncentracji usług są obszary w jednostkach strukturalnych A, B i C.
- 2) Tereny usług publicznych:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenów pod administrację, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, łączności, sportu i rekreacji, usługi inne,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych i mieszkań, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.
- 3) Tereny usług komercyjnych:
 - a) podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi handlu, instytucje finansowe, usługi bytowe, gastronomię,

hotelarstwo, turystykę i komunikację,

b) dopuszcza się lokalizację usług publicznych i mieszkań, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,

c) dopuszcza się zmianę profilu usług.

4) Dla terenów usług ustala się obowiązek zapewnienia dostępności i obsługi komunikacyjnej oraz niezbędnej ilości miejsc parkingowych z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

5) Dla terenów usług na działkach wydzielonych zaleca się urządzenie zieleni towarzyszącej.

2. „Usługi nieuciążliwe” - przedsięwzięcia, które nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, w oparciu o przepisy ustawy „Prawo ochrony środowiska”.

3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub w odległości min. 1,5 m od granicy.

4. Zasady podziału - zgodnie z warunkami technicznymi zabudowy.

§ 8 Infrastruktura techniczna

1. Zaopatrzenie w wodę - z miejskiego ujęcia wody:

- studnie głębinowe znajdujące się w południowej części miasta w rejonie ulic: Suchawskiej, Kraszewskiego, Zabagonie, Nadrzeczna,
- stacja wodociągowa z obiektami towarzyszącymi zlokalizowana przy ul. Suchawskiej,
- sieci wodociągowe na obszarze miasta.

Niezbędna dalsza rozbudowa sieci wodociągowych dla obszarów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w nawiązaniu do istniejących sieci wodociągowych, w powiązaniu w jeden układ. Wymiana odcinków sieci z rur azbestowo - cementowych.

Na terenach poza strefą ochronną od ujęć wody, dopuszcza się lokalne ujęcia wody.

Realizacja nowych odcinków sieci wodociągowych, bądź wymiana istniejących, powinna zapewnić zapotrzebowanie wody dla potrzeb mieszkańców na cele bytowo - gospodarcze, potrzeb usług, drobnego przemysłu oraz pełne pokrycie potrzeb pożarowych.

Wprowadza się uwarunkowania wynikające z ustanowionej strefy ochronnej komunalnego ujęcia wód podziemnych.

1) Strefa ochrony bezpośredniej.

a) Zakazy:

- przebywania osobom nie zatrudnionym bezpośrednio przy utrzymaniu i eksploatacji urządzeń do poboru wody,
- użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia.

b) Nakazy:

- odprowadzania wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- ogrodzenie terenu ochrony bezpośredniej oraz umieszczenia tablic informujących o ujęciu i zakazie wstępu osób nieuprawnionych na teren ochrony bezpośredniej.

2) Strefa ochrony pośredniej:

a) Zakazy:

- wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków, w tym stosowania gnojowicy,
- stosowania środków ochrony roślin o wysokiej toksyczności, które nie są dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych ujęć wody przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (corocznie ogłaszanych w Dzienniku Urzędowym Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi),
- lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- utylizacji ścieków przez doły chłonne,

- budowy zakładów przemysłowych zagrażających jakości wody,
- lokalizowania dużych ferm hodowlanych,
- składowania i przechowywania środków chemicznych i toksycznych środków bez ich zabezpieczenia przed możliwością infiltracji do gruntu,
- budowy nowych ujęć wody,
- lokalizowania składowisk odpadów.

2. Usuwanie i utylizacja ścieków sanitarnych.

Ścieki sanitarne należy odprowadzić do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północno - wschodniej części miasta przy ul. Granicznej, siecią kanałów sanitarnych.

Dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków, z zapewnieniem ich oczyszczania i usuwania stosownie do odrębnych przepisów - dotyczy to obszarów poza strefą sanitarną ujęcia wody (np. zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków itp.).

Niezbędna realizacja nowych kanałów sanitarnych celem zabezpieczenia pełnego pokrycia możliwości odprowadzenia ścieków z całego obszaru m. Włodawy.

Ponadto należy rozbudować oczyszczalnię ścieków do zwiększonej przepustowości. W związku z programowanym przejęciem ścieków z części obszaru gminy, tj. obszaru jezior Białe - Glinki.

3. Odprowadzenie wód opadowych.

Wody opadowe z ulic i placów utwardzonych oraz terenów zabudowanych zostaną odprowadzone siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo do rzeki Włodawki i rzeki Bug.

Na wylotach kanałów deszczowych, przed wprowadzeniem do odbiorników należy zastosować osadniki, zgodnie z pozwoleniem wodno - prawnym.

4. Usuwanie nieczystości stałych.

Nieczystości stałe, po uprzedniej selektywnej zbiórce, będą wywożone na istniejące wysypisko odpadów stałych, zlokalizowane w zachodniej części miasta.

Docelowo, zgodnie z projektem „Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego”, istniejące wysypisko zostanie przekształcone w Zakład Utylizacji Odpadów.

5. Zaopatrzenie w ciepło.

Potrzeby cieplne pokrywane będą z istniejącej ciepłowni miejskiej usytuowanej przy ul. Żołnierzy WIN, bądź z lokalnych źródeł ciepła uzyskanego ze spalania paliwa stałego, gazowego, płynnego, oraz energii elektrycznej, a także alternatywnych źródeł energii - ekologicznie czystych, niekonwencjonalnych lub odnawialnych: energia ziemi, geotermalna, biomasy i wiatru.

6. Zaopatrzenie w gaz sieciowy.

Zaopatrzenie m. Włodawy w gaz sieciowy - zgodnie z uchwalonym planem województwa lubelskiego - siecią gazową wysokiego ciśnienia oraz średniego ciśnienia.

Realizacja gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Biała Podlaska - Włodawa oraz stacji redukcyjno - pomiarowej I-go stopnia, możliwość zaopatrzenia w gaz sieciowy z Białorusi.

Realizacja inwestycji zgodnie programem gazyfikacji miasta, z uwzględnieniem Projektu założeń do planu zaopatrzenia Miasta Włodawa w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

7. Elektroenergetyka.

Istniejące linie elektroenergetyczne WN, SN i nn do zachowania i dalszej eksploatacji, lokalizacja obiektów w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych zgodnie z warunkami określonymi w PN/E-05100-1 i PN-76/E-05125, tj. przy zachowaniu wymaganych odległości i przystosowaniu linii poprzez wykonanie stosownych uziemień i obostrzeń.

Wraz z rozwojem miasta przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych 15/04 kV typu miejskiego (powierzchnia terenu pod stacją wewnętrzną ok. 0,008 ha). Linie i urządzenia elektroenergetyczne kolidujące z projektowanym

zainwestowaniem - do przebudowy (skablowanie linii napowietrznych SN i nn, przebudowa bądź przystosowanie urządzeń elektroenergetycznych) na koszt inwestora w uzgodnieniu z RZE we Włodawie, który określi zakres i technologię przebudowy.

Możliwość realizacji urządzeń elektroenergetycznych i infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, sieci elektroenergetyczne), niezbędnych do zasilania nowych odbiorców - w pasach drogowych i ulicznych, w granicach obszarów zainwestowania oraz na terenach rolnych lub leśnych.

Na terenach przewidzianych pod zalesienie, zgodnie z PN-E-5100-1, pod liniami elektroenergetycznymi WN należy pozostawić pas bez zalesienia o szerokości min. 20,0 m, pod liniami SN i nn - min. 9,30 m.

Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,0 m od słupa.

8. Telekomunikacja.

Do zachowania linii telekomunikacyjne, linie światłowodowe, radiowe łączy telekomunikacyjne oraz urządzenia telefonii komórkowej w rejonie ul. Żołnierzy WiN.

Przewiduje się dalszy rozwój usług telekomunikacyjnych poprzez sukcesywną poprawę stanu technicznego sieci przez zastąpienie linii napowietrznych sieciami kablowymi oraz budowę nowoczesnych urządzeń w miejscach wyeksploatowanych.

Równolegle z rozwojem usług telefonii tradycyjnej przewiduje się rozbudowę telefonii komórkowej.

Na potrzeby ratownictwa (pogotowie ratunkowe, straż pożarna, policja, straż miejska, pogotowie energetyczne, służba więzienna itp) projektuje się utworzenie we Włodawie zintegrowanego systemu łączności radiowej.

§ 9 Komunikacja

3. Dla poszczególnych klas ulic obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

2) „G” - ulice główne o ustaleniach:

a) ustala się następujące parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających 25 - 40 m,
- szerokość jezdni min. 7m,
- na terenach zabudowanych chodniki,
- dostępność na skrzyżowaniach,

b) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni:

- dla budynków jednokondygnacyjnych - 30 m,
- dla budynków wielokondygnacyjnych - 40 m,
- dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony - 130 m,

c) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:

- na terenach zabudowy - 10 m, lecz nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczających,
- poza terenem zabudowy - 25 m,

d) przy projektowaniu i wykonywaniu dróg należy uwzględnić uwarunkowania przyrodnicze oraz ograniczenie negatywnego wpływu dróg na przyrodę, krajobraz, grunty rolne i leśne w jej otoczeniu,

e) wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, w szczególności krzewów, wzdłuż nowobudowanych ulic,

f) dopuszcza się możliwość zmniejszenia linii zabudowy za zgodą zarządcy drogi, w enklawach zwartej zabudowy w celu utrzymania jednolitej linii zabudowy. W przypadku lokalizacji nowych obiektów na działkach niezabudowanych oraz istniejących budynków przeznaczonych do rozbudowy, obowiązuje nawiązanie do linii zabudowy budynków w dobrym stanie technicznym, zlokalizowanych na sąsiednich działkach, przyjmując linię zabudowy budynku bardziej oddalonego,

- g) ulica, w zależności od potrzeb, może być wyposażona w obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, do których zalicza się: zatoki postojowe, zatoki autobusowe, przejścia dla pieszych, wiaty przystankowe.
6. Na skrzyżowaniach dróg klasy „Z” z drogami klasy „L” lub „D” należy stosować narożne ściecia linii rozgraniczających nie mniej niż 10 x 10 m, a przy istniejącej zabudowie dopuszcza się ściecia nie mniejsze niż 5 x 5 m, na skrzyżowaniach drogi klasy „L” lub „D” z drogą klasy „L” lub „D” powinny być stosowane narożne ściecia nie mniejsze niż 5 x 5.
7. Szerokość ścieżki rowerowej - zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10 Rolnictwo

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „RP” ustala się podstawowe przeznaczenie pod uprawy polowe. Dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, tereny zieleni, urządzenia ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych, zalesienia, uprawy ogrodnicze z możliwością realizacji zabudowy gospodarczej, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZD” ustala się podstawowe przeznaczenie pod ogrody działkowe.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „RZ” ustala się podstawowe przeznaczenie pod łąki i pastwiska, dozwolone jest urządzenie zieleni i ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych. Dopuszcza się uprawy ogrodnicze z możliwością realizacji zabudowy gospodarczej.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZL” ustala się podstawowe przeznaczenie pod lasy i dolesienia w rozumieniu ustawy z dnia 8 czerwca 2001 r. o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia. Preferowane do zalesienia tereny o niskich klasach bonitacyjnych oraz nieużytki.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem „W” ustala się podstawowe przeznaczenie pod zbiorniki wód otwartych i cieków wodne.
- 1) Ustala się zasady ochrony wód otwartych poprzez:
- a) poprawę stanu czystości rzek,
 - b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do odbiornika,
 - c) zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych,
 - d) ochronę naturalnych ogroblowań wód otwartych oraz zachowanie otwartej dostępności do strefy brzegowej dzikich zwierząt i ptactwa.
- 2) W celu ochrony przeciwpowodziowej obszarów przyległych do rzeki Włodawki, dla zapewnienia regulowania odpływu wody na rzece i zwiększenia jej retencji korytowej, projektuje się budowę jazu z płytą mostową i obwałowania rzeki Włodawki od ul. Mostowej do ul. Okunińskiej.

Niniejszy wypis i wyrys wydano w związku z planowaną przez Gminę Miejską Włodawa z/s Al. J. Piłsudskiego 41, 22-200 Włodawa, realizacją inwestycji polegającej na budowie kładki rowerowej wraz z zagospodarowaniem terenów przy zbiorniku Okopiec.

Wypis i wyrys zwolniony z opłaty skarbowej.

Podstawa prawna: art. 7 pkt 3) ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2023 poz.2111 ze zm.).



Burmistrz Włodawy
Wiesław Muszyński