

PROJEKT



PLAN OGÓLNY GMINY KOMARÓWKA PODLASKA

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY KOMARÓWKA PODLASKA
Z DNIA 2026 R.

DATA OPRACOWANIA: GRUDZIEŃ 2025



OPRACOWANIE:



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

Zespół autorski:

inż. arch. Maciej Rypina

mgr inż. arch. Ludmiła Rypina

Współpraca:

mgr inż. Karolina Sobolewska



SPIS TREŚCI

I. WSTĘP	5
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	5
2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA.....	5
3. METODY PRACY I MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	6
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	9
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY.....	9
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO	12
3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	14
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	14
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	19
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	19
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	21
3.5. Strefy ochronne ujęć wód	21
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
3.7. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	22
3.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	23
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	24
3.10. Zabytki objęte formami ochrony	24
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	34
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	34
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	35
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	35
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	36
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	38
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	38
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej.....	40
4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ	40



4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	40
4.2. Obiekty infrastruktury transportowej.....	41
4.3. Obiekty infrastruktury technicznej	45
5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	47
6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	47
7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	49
8. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	51
9. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM	53
10. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	56
III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	58
1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	58
2. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	58
3. STREFY PLANISTYCZNE.....	59
4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	63
5. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	70
IV. ZAŁĄCZNIKI	73
V. SPIS RYCIN	73



I. WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Komarówka Podlaska, wywołanego uchwałą Nr II/15/2024 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Komarówka Podlaska.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Komarówka Podlaska, położonego w powiecie radzyńskim w województwie lubelskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 137,56 km² (źródło: dane pozyskane z Urzędu Gminy Komarówka Podlaska; Raport o stanie gminy Komarówka Podlaska za rok 2023). Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, lokalizacji obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów prawa szczególnego, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, wytycznych z opracowania ekofizjograficznego oraz sporządzonej analizy w zakresie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w dwudziestoletniej perspektywie czasowej.

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej w gminie wyznaczając gminny katalog stref planistycznych, określając ich profile funkcjonalne wraz z podstawowymi wskaźnikami urbanistycznymi.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego oraz dokumentem wiążącym przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla gminy Komarówka Podlaska sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p. oraz na podstawie uchwały Nr II/15/2024 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 18 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Komarówka Podlaska. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia



8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. METODY PRACY I MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Plan ogólny sporządzono na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych i planistycznych, w tym przeprowadzonej w terenie wizji.

Na potrzeby planu ogólnego, zgodnie z art. 13b pkt 6 u.p.z.p. oraz art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), 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.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.),
2. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska (Uchwała nr XIV/107/2016 z dnia 25 maja 2016 r.);
3. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska (Uchwała Nr XXXI/244/2022 z dnia 31 sierpnia 2022 r.);
4. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska – Etap II (Uchwała Nr V/35/2019 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 28 marca 2019; Uchwała



- Nr XII/97/2020 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 10 marca 2020 r.; Uchwała Nr XXXIX/293/2023 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 24 maja 2023 r.);
5. Program Ochrony Środowiska dla Gminy Komarówka Podlaska, lipiec 2004 r.;
 6. Raport o stanie gminy Komarówka Podlaska za rok 2023 r, maj 2024 r.;
 7. Strategia Rozwoju Elektromobilności dla Gminy Komarówka Podlaska na lata 2020-2035, lipiec 2020 r.
 8. Strategia rozwoju województwa Lubelskiego do 2030 roku (uchwała nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.),
 9. Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Gmin i Powiatu Radzyńskiego na lata 2021-2027 z perspektywą do 2035 (Uchwała Nr XXX/241/2022 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 23 czerwca 2022 r.);
 10. Gminny Program Rewitalizacji Gminy Komarówka Podlaska do 2030 r. (Uchwała Nr II/20/2024 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 18 czerwca 2024 r.);
 11. Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Komarówka Podlaska, zabytki ruchome;
 12. Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Komarówka Podlaska, zabytki nieruchome;
 13. Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII.2023r, PIG.PIB, Warszawa 2023.

Materiały kartograficzne:

1. Mapy zasadnicza i ewidencyjna obszaru gminy Komarówka Podlaska – źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej/ Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Powiatu Radzyńskiego;
2. Mapy topograficzne i kartograficzne opracowania tematyczne, w tym: mapa sozologiczna, hydrograficzna, glebowo-rolnicza udostępnione z materiałów Wojewódzkiego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Lublinie;
3. warstwy tematyczne z Centralnej Bazy Danych Geologicznych (CBDG) Państwowego Instytutu Geologicznego, w tym: złoża, tereny i obszary górnicze, hydrogeologia, mapy geośrodowiskowe
4. materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w postaci danych zbiorów danych przestrzennych udostępnianych za pomocą serwisu geoportal.gov.pl prowadzonego przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii.
5. elektroniczna ewidencja skanowanych map analogowych zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych udostępniona przez PZGW Wody Polskie.

Strony internetowe:

1. Bank Danych o Lasach – <https://www.bdl.lasy.gov.pl/>
2. Bank Danych Lokalnych GUS – <https://bd.l.stat.gov.pl/>
3. Zbiory danych przestrzennych – <https://geoportal.gov.pl/>
4. Zbiór Informacji o polskich zabytkach – <https://zabytek.pl/>
5. Wyszukiwarka form ochrony przyrody – <https://crfop.gdos.gov.pl/>



6. Hydroportal Informatyczny System Osłony Kraju – <https://wody.isok.gov.pl/>
7. Urząd Gminy Komarówka Podlaska – <https://www.komarowkapodlaska.pl/>
8. Mapa korytarzy ekologicznych – <https://mapa.korytarze.pl/>
9. Zarząd Dróg Powiatowych w Radzynie Podlaskim –
<https://zdpradzynpodlaski.bip.lubelskie.pl/>
10. Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej – <https://imgw.pl/>
11. Wody Polskie – <https://www.gov.pl/web/wody-polskie/>
12. Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – <https://www.gdos.gov.pl/>
13. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska – <https://www.gov.pl/web/gios/>

Inne źródła:

1. dane pozyskane z Urzędu Gminy Komarówka Podlaska;
2. dane pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Radzynie Podlaskim.



II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

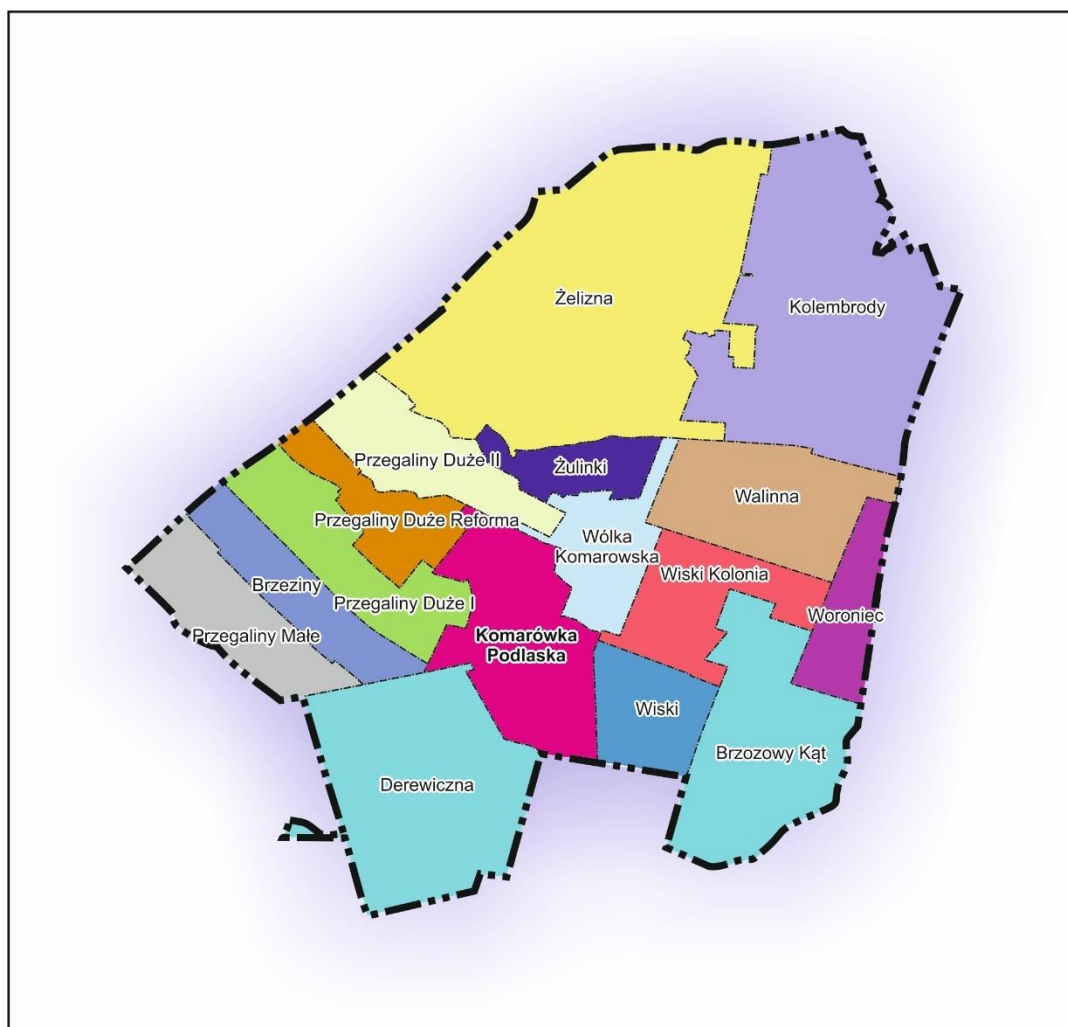
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina wiejska Komarówka Podlaska położona jest w województwie lubelskim, we wschodniej części powiatu radzyńskiego, oddalona o 27 km od Radzyna Podlaskiego – siedziby powiatu, 80 km od stolicy województwa lubelskiego oraz o 160 km od Warszawy. Sąsiaduje z gminami: od zachodu z gminą Wołyń, od północy z gminą Drelów oraz Łomazy, od wschodu z gminą Rossosz oraz Wisznice, od południa z gminą Milanów. Zajmuje powierzchnię 137,56 km², co stanowi 14,25% powierzchni powiatu radzyńskiego oraz 0,55% powierzchni województwa lubelskiego.



Rys. 1 Położenie gminy Komarówka Podlaska na tle powiatu radzyńskiego, źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl

W gminie Komarówka Podlaska znajduje się 18 miejscowości (wsi, przysiółków, kolonii) zorganizowanych w 13 sołectw. Zgodnie z podziałem wg obrębów geodezyjnych w gminie wydzielonych jest 16 obrębów: Brzeziny, Brzozowy Kąt, Derewiczna, Kolembrody, Komarówka Podlaska, Przegaliny Duże I, Przegaliny Duże II, Przegaliny Reforma, Przegaliny Małe, Walinna, Wiski, Wiski Kolonia, Woroniec, Wólka Komarowska, Żelazna i Żulinki, których położenie przedstawiono na rys. 2.



Rys. 2 Podział gminy Komarówka Podlaska wg obrębów geodezyjnych, źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl

Według danych GUS za 2024 rok gmina Komarówka Podlaska liczyła 3 765 mieszkańców, a średnia gęstość zaludnienia wynosiła 27 osób/ km². Według danych z Urzędu Gminy Komarówka Podlaska w 2024 r. liczba mieszkańców wynosiła 4 086 osób. Liczbę ludności w gminie wg miejscowości przedstawiono w tabeli 1. Najwięcej osób zamieszkuje w Komarówce Podlaskiej – ok. 26,5 % ogółu mieszkańców gminy. Do większych wsi należą: Przegaliny Duże (11,3%) i Derewiczna (10,3%). Najmniejszymi miejscowościami pod względem liczby mieszkańców są Żulinki (1,6%) i Brzeziny (2,4%) ogółu mieszkańców.



Tab. 1 Wykaz miejscowości i stan ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Komarówka Podlaska

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba mieszkańców	% ogólnej liczby mieszkańców
1	Brzeziny	97	2,4
2	Brzozowy Kąt	350	8,6
3	Derewiczna	419	10,3
4	Kolembrody	363	8,9
5	Komarówka Podlaska	1 086	26,5
6	Przegaliny Duże	461	11,3
7	Przegaliny Małe	135	3,3
8	Walinna	281	6,9
9	Wiski	230	5,6
10	Woroniec	116	2,8
11	Wólka Komarowska	213	5,2
12	Żelizna	286	7,0
13	Żulinki	67	1,6
	Liczba mieszkańców łącznie:	4 086	100 %

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy – Raport o stanie gminy Komarówka Podlaska 2024 r.

W gminie Komarówka Podlaska układ funkcjonalno-przestrzenny osadnictwa rozwinął się w nawiązaniu do dawnych, historycznych układów drożnych biegnących często wzdłuż głównych cieków wodnych i suchych dolinek okresowo niosących wodę. Przeważają tutaj wsie – ulicówki, charakteryzujące się zwartą zabudową mieszkaniową po obu stronach. W gminie występują również miejscowości typu rzędówka, ciągnące się wzdłuż prostej drogi z luźną zabudową, często występujące tylko po jednej stronie. Komarówka Podlaska jako ośrodek gminny jest miejscowością o układzie urbanistycznym wielodrożnicowym i choć nigdy nie miała praw miejskich posiada charakter małomiasteczkowej zabudowy, co widać po zachowanym układzie przestrzennym z rynkiem i budynkami z XIX wieku.

Główną funkcją gminy jest rolnictwo i leśnictwo. użytki rolne zajmują tu 10 221 ha, co stanowi ok. 74 % powierzchni gminy ogółem, zaś lasy zajmują powierzchnię 3 076 ha tj. ok. 22% % powierzchni gminy. Jakość gleb jest dość dobra, w strukturze dominują gleby IV kl. bonitacyjnej 57 %. Gleb chronionych III kl. bonitacyjnej jest 15 %. Wśród gospodarstw rolnych dominują gospodarstwa małe do 5 ha (67,8%).



Gmina Komarówka Podlaska cechuje się dobrym dostępem do dróg tranzytowych o znaczeniu regionalnym i krajowym. Przez południową część gminy przebiega odcinek drogi krajowej nr 63 relacji Siedlce (DK2) - Radzyń Podlaski – Wisznice – Sławatycze (granica Państwa). Istotniejszą jednak w zakresie obsługi terenów osadniczych w gminie jest droga wojewódzka nr 813 relacji: Międzyrzec Podlaski – Parczew - Łęczna. Większość miejscowości w gminie obsługuje drogi powiatowe.

Pod względem przyrodniczym Gmina Komarówka wyróżnia się rozległym korytarzem ekologicznym biegnącym wzdłuż rzeki Białki powiązany z zbiornikiem wodnym „Żelazna” położonym w sąsiedniej gminie Drelów oraz doliną rzeki Żarnicy. Korytarz ekologiczny obejmuje także zwarte kompleksy leśne znajdujące się w północnej i centralnej części gminy. I choć z form ochrony przyrody występują tu tylko użytki ekologiczne i pomniki przyrody, to jednak gmina wyróżnia się pięknym, naturalnym krajobrazem i bogatymi walorami krajobrazu kulturowego, które sprzyjają rozwojowi turystyki i rekreacji.

Przez obszar położony w granicach administracyjnych gminy przebiega melioracyjny kanał wodny – Kanał Wieprz–Krzna, największy w Polsce.

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. 13c ust 2 u.p.z.p. obejmują zagadnienia regionalnej polityki przestrzennej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego gmina Komarówka Podlaska 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 przebiegają główne powiązania transportowe oparte o drogę krajową nr 63 oraz drogę wojewódzką nr 813, dla których przyjmuje się zasadę wzmacniania ich funkcji poprzez rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującą 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. Elementy regionalnej sieci ekologicznej wskazuje się do uwzględnienia przy wyznaczaniu zasięgu strefy otwartej.

W ramach kształtowania wielkoobszarowych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa lubelskiego, PZPWL lokalizuje gminę Komarówka Podlaska w obrębie dwóch obszarów funkcjonalnych:

- wiejskiego obszaru funkcjonalnego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych jako obszaru funkcjonalnego o znaczeniu ponadregionalnym
- obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym: Polesie ze strefą oddziaływania Kanału Wieprz – Krzna i gospodarki hodowlanej.

W tym zakresie przy określaniu profili rozwojowych stref funkcjonalnych w planie ogólnym gminy Komarówka Podlaska rekomenduje się uwzględnienie wiodących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego jak:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju;
- stworzenia warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce;
- modernizację (remeliorację) Kanału Wieprz – Krzna obejmującą:
 - a. uszczelnienie koryta kanału;
 - b. udrożnienie sieci rowów nawadniających;
- rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej;
- modernizację i odbudowę 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;
- gospodarkę hodowlaną;
- produkcję biomasy dla celów energetycznych;
- rozwój usług obsługi rolnictwa.



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 Komarówka Podlaska wskazuje się inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa linii kolejowej nr 631 na odcinku Milanów – Biała Podlaska – Frontołów wraz z infrastrukturą towarzyszącą – zadanie wpisane do programu wieloletniego pn.: „Program inwestycyjny Centralny Port Komunikacyjny. Etap II. 2024-2030”,
- budowa stacji 110/15 kV (PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin – zadanie planowane po 2028 roku),
- budowa ropociągu surowcowego relacji Brody – Płock jako rozwijanie sieci TEN-E rozbudowa systemu przesyłu surowców naftowych (Inter Mare) Odessa – Brody – Gdańsk -zadanie inwestycyjne umieszczone w KPZK 2030 (inwestycja odroczone),
- odbudowa i rewitalizacja systemu wodnego Kanału Wieprz – Krzna – etap II, element 1 w km 71+ 000 – 139+890 – Zad. III „Odbudowa i uszczelnienie koryta KWK wraz z budowlami w km 71+ 000 – 139+890” – zadanie wynikające z MasterPlanu dla dorzecza Wisły, ujęte w PPI;
- odbudowa i uszczelnienie koryta kanału Wieprz – Krzna wraz z budowlami w km 11 = 000 – 76 + 000 – 139 + 890 (RZGW Lublin) – zadanie wynikające z Planu przeciwdziałania skutkom suszy;
- odbudowa i uszczelnienie grobli i czaszy zbiornika Żelizna, gm. Drelów pow. bialski i gm. Komarówka Podlaska pow. radzyński – zadanie inwestycyjne ujęte w Planie przeciwdziałania skutkom suszy.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13) składają się: parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów. Na terenie gminy Komarówka Podlaska nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe ani obszary Natura 2000.

W dokumentach planistycznych i opracowaniach regionalnych wskazuje się doliny rzek Białki i Rudki jako obszary o podwyższonych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniące istotną rolę w regionalnym systemie powiązań ekologicznych.

Na obszarze gminy Komarówka Podlaska znajdują się następujące prawne formy ochrony przyrody chronione na podstawie ww. ustawy o ochronie przyrody (rys. 3):



- użytki ekologiczne, szczegółowo opisane w tab. 2;
- pomniki przyrody, szczegółowo opisane w tab. 3.

Tab. 2 Użytki ekologiczne na terenie gminy Komarówka Podlaska

Opis granicy	Rodzaj użytku	Wartość przyrodnicza	Akt prawny	Akt prawny
położony na terenie powiatu radzyńskiego, gm. Komarówka Podlaska, Nadleśnictwa Międzyrzec, leśnictwa Komarówka, obrębu Międzyrzec w oddziale 189g (działka nr ewidencyjny 1846)	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	obszar śródleśnej łąki	Rozporządzenie Nr 62 Wojewody Lubelskiego z 24.09.2003 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny	Dz. Urz. Woj. Lub. z 09.10.2003 r. Nr 152 poz.3203
na terenie powiatu Biała Podlaska, gmin: Międzyrzec, Drelów, Biała Podlaska, Rossosz, Komarówka, Nadleśnictwa międzyrzec	bagno	śródleśne powierzchnie zabagnione	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne	Dz. Urz. Woj. Bialsk. z 08.11.1996 r. Nr 11, poz.46
			Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. lubelskiego	Dz. Urz. Woj. Lub. z 01.08.2002 r. Nr 80, poz.1708
na terenie powiatu Biała Podlaska, gmin: Międzyrzec, Drelów, Biała Podlaska, Rossosz, Komarówka, Nadleśnictwa międzyrzec	bagno	śródleśne powierzchnie zabagnione	Rozporządzenie Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 06.11.1996 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne	Dz. Urz. Woj. Bialsk. z 08.11.1996 r. Nr 11, poz.46
			Rozporządzenie Nr 151 Wojewody Lubelskiego z 16.07.2002 r. w sprawie uznania obszarów za użytki ekologiczne na terenie woj. lubelskiego	Dz. Urz. Woj. Lub. z 01.08.2002 r. Nr 80, poz.1708

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/index.jsf>

Wśród użytków ekologicznych wyróżnia się śródleśne oczka wodne i mokradła. Zlokalizowane są one:

- w Leśnictwie Komarówka Podlaska w oddziałach: 1886, 1986, 201j, 206g, 206f, 207h, 212c, 270f, 271d, 272g, 273g, 285h i 286b –o łącznej powierzchni 30,40 ha,



- w Leśnictwie Żelizna w oddziałach: 189d, 192c, 196i, 197df, 198j, 203h, 209b, 203d, 204c, 208j, 213a, 217d, 220i, 221b, 222c, 208g, 223d, 223k, 226j, 227g, 227j, 231h, 233d, 235a, 235g, 236a, 237i, 238d, 239f, 239i, 240d, 240h, 244d, 244Ab, 244f, 242c, 243h, 243m, 245b, 245c o łącznej powierzchni 63,48 ha.

Pomniki przyrody mają postać pojedynczych drzew lub grup. Są to obiekty wyróżniające się znacznymi rozmiarami, wiekiem, walorami krajobrazowymi oraz znaczeniem przyrodniczym, często stanowiące pozostałość dawnych założeń dworskich, parkowych lub tradycyjnych zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Drzewa te pełnią istotną funkcję biocenotyczną, będąc siedliskiem wielu gatunków organizmów, w tym ptaków, owadów i porostów, a jednocześnie stanowią ważny element lokalnej tożsamości krajobrazowej. Jako pomniki przyrody podlegają ochronie indywidualnej, obejmującej zakaz ich niszczenia, uszkodzenia oraz podejmowania działań mogących pogorszyć ich stan zdrowotny lub warunki siedliskowe. W dokumentach planistycznych obiekty te są jednoznacznie identyfikowane i traktowane jako trwałe elementy systemu przyrodniczego gminy.

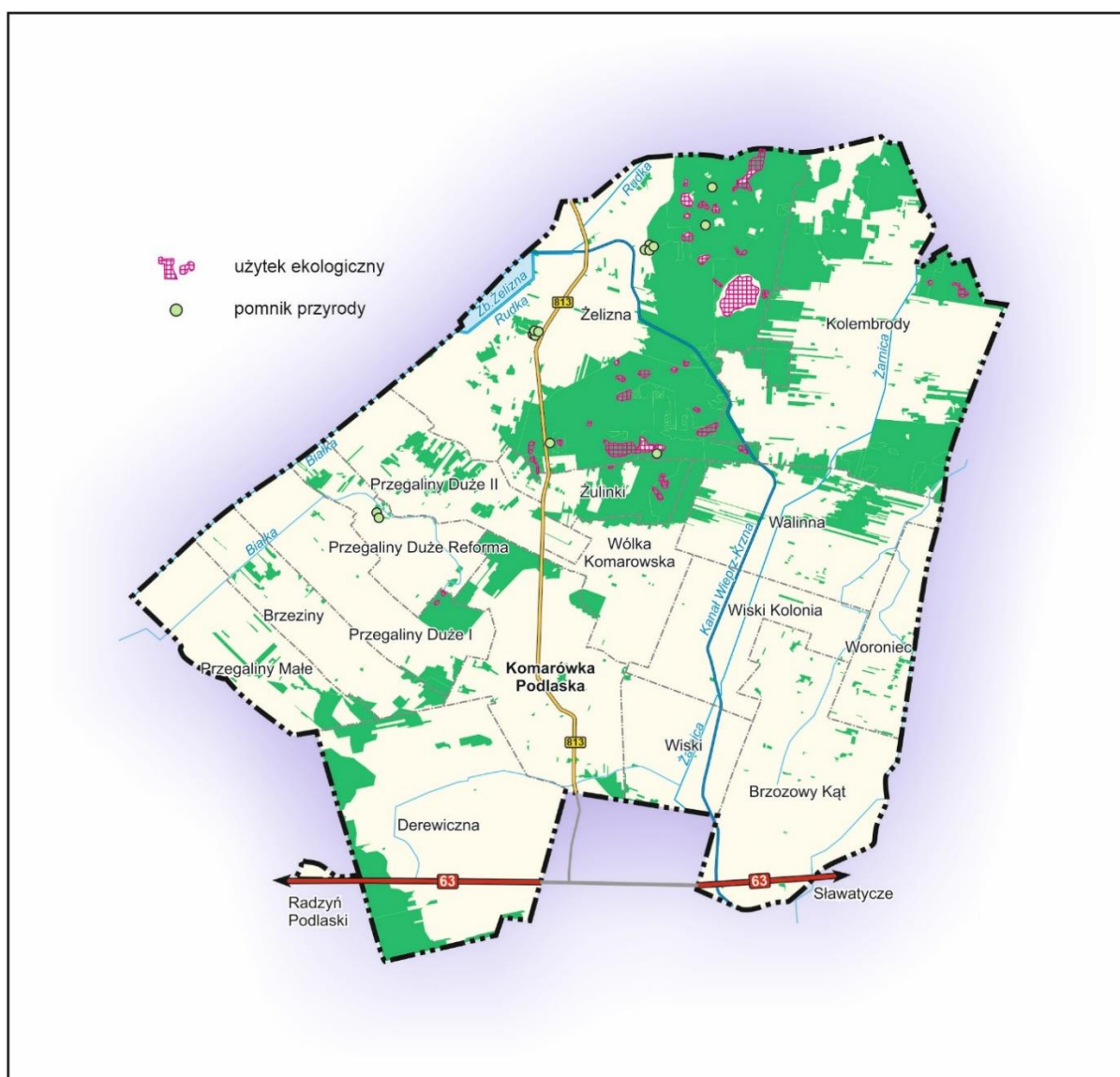
Tab. 3 Pomniki przyrody na terenie gminy Komarówka Podlaska

Opis granicy	Typ tworu	Akt prawny	Akt prawny	Data Aktu prawnego
grupa drzew - przedm. ochr. grupa drzew; poł. obrzeże oddz. 205k, Uroczysko Borodacz, Nadleśnictwo	Wieloobiektowy	Rozporządzenie Nr 22 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego Nr 1, poz. 3 z 1995 r., zmieniony w Dzienniku Urzędowym Województwa Białkopodlaskiego Nr 18, poz. 77 z 1996 r.	1994-12-30
drzewo - przedm. ochr. drzewo; poł. teren zabytkowego parku w Przegalinach Dużych.	Jednoobiektowy	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego Nr 18, poz. 76 z 1997 r.	1996-12-31
drzewo - przedm. ochr. drzewo; poł. oddz. 190k, Nadleśnictwo Międzyrzec, Leśnictwo	Jednoobiektowy	Rozporządzenie Nr 92 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 28 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dz. Urz. Woj. Białkopodlaskiego Nr 15, poz. 217 z 1998 r.	1998-12-28



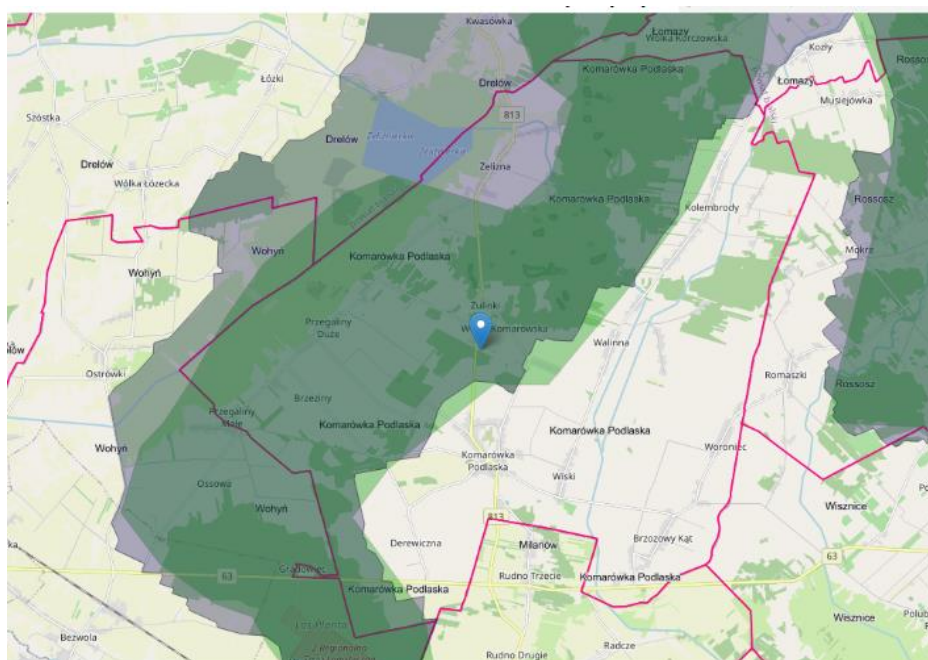
Opis granicy	Typ tworu	Akt prawny	Akt prawny	Data Aktu prawnego
Żelizna		Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Lubelskiego z dnia 30 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 103, poz. 2327 z dnia 1.09.2009 r., zm. w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 33, poz. 743 z dnia 19.03.2010 r.	2009-09-01
drzewo - przedm. ochr. drzewo; poł. teren zabytkowego parku w Przegalinach Dużych.	Jednoobiektowy	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego Nr 18, poz. 76 z 1997 r.	1996-12-31
drzewo - przedm. ochr. grupa drzew; poł. oddz. 237j, Nadleśnictwo Międzyrzec, Leśnictwo Żelizna	Jednoobiektowy	Orzeczenie Nr 7 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 10 maja 1984 r. o uznaniu za pomnik przyrody	Dziennik Urzędowy Wojewódzkiej Rady Narodowej w Białej Podlaskiej Nr 5, poz. 25 z 1984 r.	1984-05-22
drzewo - przedm. ochr. drzewo; poł. w grupie starodrzewy na terenie zabytkowego parku	Jednoobiektowy	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego Nr 18, poz. 76 z 1997 r.	1996-12-31
drzewo - przedm. ochr. drzewo; poł. teren zabytkowego parku w Żeliźnie	Jednoobiektowy	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego	1996-12-31
przedm. ochr. grupa drzew; poł. na terenie zabytkowego parku w Żeliźnie	Wieloobiektowy	Rozporządzenie Nr 20 Wojewody Białkopodlaskiego z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Dziennik Urzędowy Województwa Białkopodlaskiego Nr 2, poz. 21 z 1998 r.	1998-02-17
grupa drzew	Jednoobiektowy	Orzeczenie Nr 2	Dziennik Urzędowy	1983-02-08

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody
<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/index.jsf>



Rys. 3 Obszary występowania form ochrony przyrody gminy Komarówka Podlaska, , źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl

Doliny rzek Białki, Rudki i Żarnicy oraz Kanał Wieprz–Krzna są wskazywane w opracowaniach przyrodniczych jako elementy krajowej sieci powiązań ekologicznych (ECONET-PL), pełniące funkcję korytarzy migracyjnych o znaczeniu ponadlokalnym, wymagających zachowania ciągłości przestrzennej w dokumentach planistycznych (rys. 4). Potrzeba ochrony systemu wynika z faktu, iż jest to układ przestrzenny ekologicznie aktywny o największych walorach przyrodniczych, wykazujący ciągłość przestrzenną. Zachowanie ciągłości przestrzennej systemów ekologicznych jest niezbędne dla ochrony i kształtowania różnorodności biologicznej i krajobrazowej całego regionu lubelskiego.



Rys. 4 Przebieg korytarza ekologicznego w gminie Komarówka Podlaska, źródło: mapa.korytarze.pl

3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie gminy Komarówka Podlaska nie wstępują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

3.3. 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.

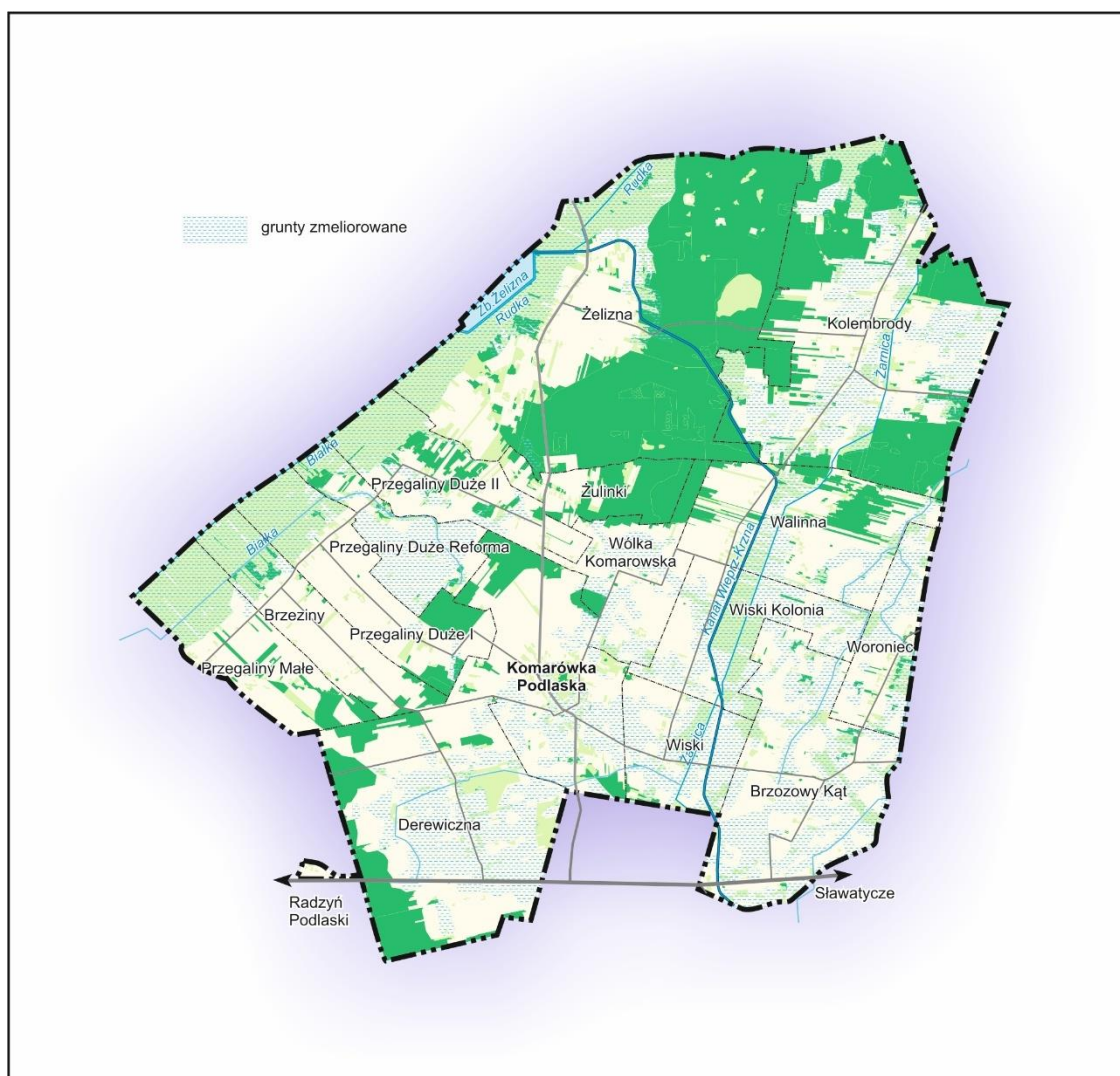
W myśl zapisów Prawa wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych o ile 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 przeciwerozyjnych; 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 (rys. 5). Obszary gruntów zmeliorowanych położone są głównie w dolinach cieków wodnych, poza terenami zabudowanymi. Występują w większości w dolinie rzeki Żarnicy i Białki zasilającej zbiornik wodny Żelizna, położone w sąsiedztwie miejscowości: Brzeziny, Przegaliny Duże oraz Przegaliny Małe.



Rys. 5 Obszary gruntów zmeliorowanych, źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich, uzupełnionych o dane z geoportal.gov.pl



3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Na obszarze gminy Komarówka Podlaska nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

3.5. Strefy ochronne ujęć wód

W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ze względu na ochronę zasobów wodnych, ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) przewiduje możliwość ustanowienia stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, w których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Komarówka Podlaska komunalne ujęcie wodne ujmujące wodę do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia, znajduje się w miejscowości Komarówka Podlaska. Na obecną chwilę na terenie gminy ustanowiona została strefa ochronna obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęć wód podziemnych decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Białej Podlaskiej nr LU.ZUZ.1.4100.212/2018/2019.KB z dnia 21.05.2019r. dla studni zlokalizowanej na działce o nr ewid. 996, obręb Komarówka Podlaska.

W granicach strefy ochrony bezpośredniej wprowadzono następujące zakazy i nakazy:

1. zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
2. wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wód;
3. teren stref zagospodarować zielenią;
4. ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej
5. ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wód.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszar objęty opracowaniem znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 – subniecka warszawska, a jej północne fragmenty leżą w obrębie (GZWP) Nr 224 – subzbiornik Podlasie (Rys. 5). Wody podziemne na terenie gminy



nie podlegają zwiększonej ochronie OWO (Obszar Wysokiej Ochrony). W sąsiedztwie istniejących ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy ochronne bezpośrednie.



Rys. 6 Położenie gminy Komarówka Podlaska na tle GZWP, źródło: opracowanie własne

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

Na terenie gminy Komarówka Podlaska znajdują się cztery udokumentowane złoża kopalin, zestawione zbiorczo w tab. 3:

1. Kolembrody (ID złoża: 9740);
2. Wiski (ID złoża: 14714);
3. Wiski I (ID złoża: 18252);
4. Żelizna (ID złoża: 6382).

Tab. 4 Bilans zasobów złóż kopalin na obszarze gm. Komarówka Podlaska

Lp.	Nazwa złoża/ ID złoża	ID złoża	Rodzaj kopaliny	Zasoby (w tys.)		Pow. [ha]	Stan zagospodarowania
				geologiczne bilansowe	przemysłowe		
1	Kolembrody	ID 9740	piaski i żwiry	207,22	brak	1,7380	T- złożo eksploatowane okresowo
2	Wiski	ID 14714	piaski i żwiry	85,90	brak	1,00	Z – złożo zaniechane
3	Wiski I	ID 18252	piaski i żwiry	48,31	brak	1,034	E- złożo zagospodarowane



4	Żelizna	ID 6382	piaski i żwiry	brak	brak	-	M- złoża skreślone z bilansu zasobów
---	---------	------------	-------------------	------	------	---	---

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

W gminie Komarówka Podlaska brak jest kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

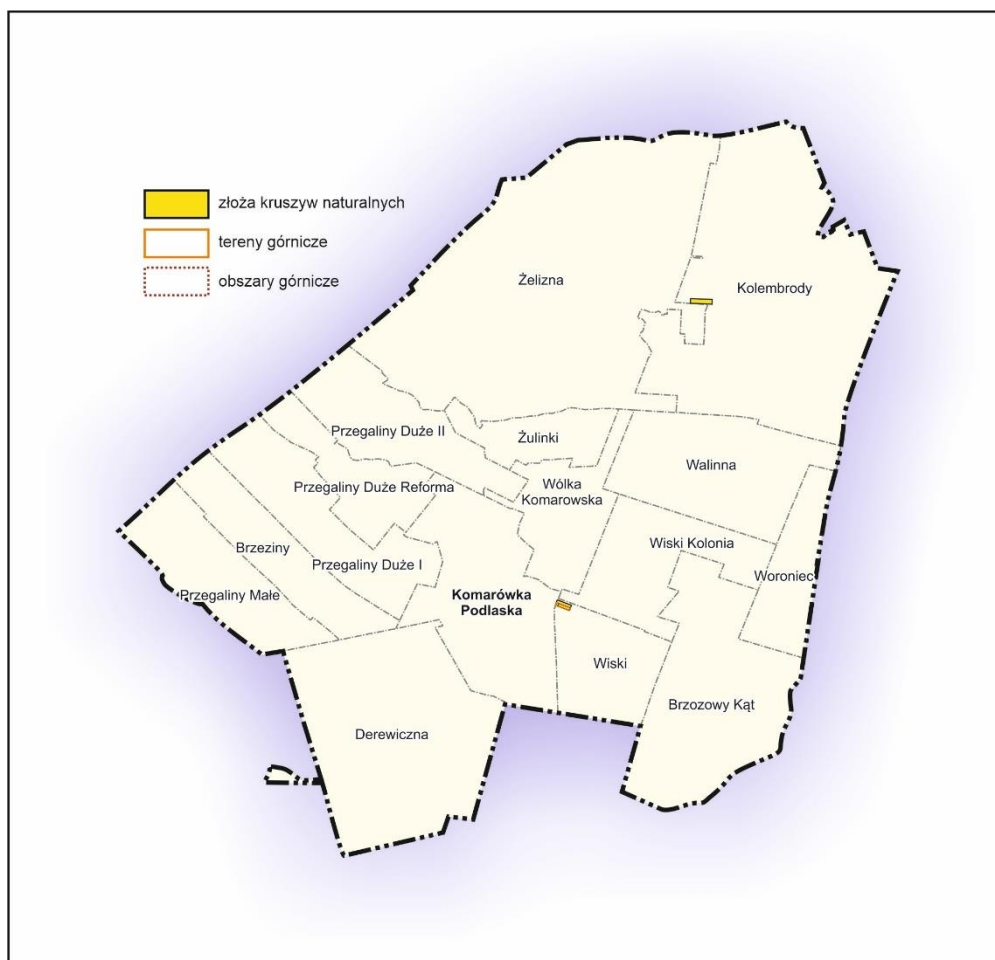
3.8. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze opracowania wyodrębniono 4 obszary i tereny górnicze (OG), które zestawiono w tab. 4. Aktualnie surowce mineralne wydobywane są jedynie w obszarze górniczym Wiski I (aktualna koncesja do 13.02.2027 r. nr koncesji: OW.6522.1.8.2016). Tereny i obszary górnicze nie mają ustanowionych filarów ochronnych.

Tab. 5 Rejestr obszarów i terenów górniczych na terenie gm. Komarówka Podlaska

Lp.	Obszar i teren górniczy	Typ	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże
1	Kolembrody	OG	10-3/3/233	zniesiony	Kolembrody, dz. 609-613	Kolembrody
2	Wiski I	OG	10-3/9/878	aktualny	Wiski, dz. 436/1	Wiski I
3	Wiski	OG	10-3/7/613	zniesiony	Wiski, dz. 435/1	Wiski
4	Kolembrody	OG	10-3/9/853	zniesiony	Kolembrody, dz. 609-612, 613/2	Kolembrody

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego



Rys. 7 Obszary występowania złóż kopalin, terenów górniczych oraz obszarów górniczych, źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Komarówka Podlaska nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony

Najcenniejsze zasoby dziedzictwa kulturowego gminy Komarówka Podlaska zostały objęte ochroną, poprzez wpis do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie Gminy Komarówka Podlaska ochroną objęte są obiekty wpisane do rejestru zabytków. Do nich należą:

- Zespół kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego w Komarówce Podlaskiej z pocz. XX w., wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/1372 (położony na działkach nr ewid. 246, 247, 842) i obejmujący:



- a. kościół parafialny - (1907- 1914 r.)
- b. plebanie – (1922 -1925 r.)
- c. wikarówkę - (1922 -1925 r.)
- d. dom ludowy - (1922 -1925 r.)
- e. ogrodzenie kościoła – pocz. XX w.;
- Zespół kościoła parafialnego pw. Nawiedzenia NMP w Kolembrodach z XIX w. wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/1105 (położony na działce nr ewid. 745) i obejmujący:
 - a. kościół parafialny - (1933-35 r.)
 - b. dzwonnice - (1830 r.);
- Kościół parafialny pw. Opieki Matki Boskiej w Przegalinach Dużych z pocz. XIX w., wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/113 (położony w obrębie Brzeziny, nr działki ewid. nr 125). Ochroną objęto także wyposażenie wnętrza oraz otoczenie w granicach cmentarza kościelnego;
- Kaplica na cmentarzu rzymskokatolickim w Brzezinach wpisana do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/426 (położona na działce nr ewid. 147);
- Założenie pałacowo-ogrodowe w Przegalinach Dużych (XVI-XVIII w., XIX w., 1914 r.) wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/1353 (położone na działkach nr ewid. 236/1, 236/2, 236/3, 236/4, 236/5, 237/1, 237/2, 237/3, 237/4, 238, 239/1, 239/5, 239/6, 239/7, 189, 188, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 145, 147/1, 147/2, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 190, 235, 277 – obręb Przegaliny Reforma) i obejmujące pałac - (ok. 1770-86, rozbiórka 4 ćw. XIX, spalony w 1943 r., odbudowa ok. 1959 r.);
- Zespół pałacowo-ogrodowy w Żeliźnie (XVI – XVIII w., XIX w.) wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/1418 (położony na działkach nr ewid.: 491/1, 492, 493, 494/1, 496/1, 498/1, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 511/1, 512, 513, 567, 569, 845, 1666, 1680, 1681 i obejmujący:
 - a. pałac (pocz. XIX w., przebud. 1959 r.)
 - b. park (2 poł. XIX w.);
- Cmentarz wojenny wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego pod numerem A/256 w Wólce Komarowskiej.

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 71/19 Wójta Gminy Komarówka Podlaska z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie przyjęcia gminnej ewidencji zabytków Gminy Komarówka Podlaska do gminnej ewidencji zabytków zostały wpisane obiekty opisane w poniższej tabeli (tab. 7).



Tab. 6 Wykaz zabytków nieruchomych z terenu gminy Komarówka Podlaska wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Obręb	Lokalizacja (nr działki)	Nazwa obiektu	Czas powstania
1	Brzeziny	147	Kaplica na cmentarzu rzymskokatolickim	1923-1929
2	Brzeziny	147	Cmentarz rzymskokatolicki	ok. poł. XIX w.
3	Brzozowy Kąt	338	Wiatrak Koźlak	1945 r.
4	Derewiczna	130, 131	Kapliczka Matki Boskiej	ok. 1860 r., przestawiona w 1910 r.
5	Kolembrody	745	Zespół Kościoła Parafialnego pw. Nawiedzenia NMP	XIX w., XX w. (1830, 1933-35)
6	Kolembrody	745	Kościół Parafialny Rzymskokatolicki pw. Nawiedzenia NMP	1933-1935
7	Kolembrody	745	Dzwonnica w zespole kościoła pw. Nawiedzenia NMP	1830 r.
8	Kolembrody	728	Cmentarz Grekokatolicki Ob. Katolicki	1837 r.
9	Komarówka Podlaska	246, 247, 842	Zespół Kościoła Parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego	pocz. XX w.
10	Komarówka Podlaska	247	Kościół Parafialny Rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Jezusowego	1907-1912
11	Komarówka Podlaska	246	Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego	1922-1925
12	Komarówka Podlaska	842	Wikarówka w zespole kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego	1922-1925
13	Komarówka Podlaska	247	Dom Ludowy w zespole kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego	1922-1925
14	Komarówka Podlaska	247	Ogrodzenie w zespole kościoła parafialnego pw. Najświętszego Serca Jezusowego	pocz. XX w.
15	Komarówka Podlaska	247	Cmentarz Przykościelny Rzymskokatolicki	pocz. XX w.
16	Komarówka Podlaska	1077	Cmentarz Katolicki	pocz. XIX w.



Lp.	Obszar	Lokalizacja (nr działki)	Nazwa obiektu	Czas powstania
17	Komarówka Podlaska	355	Cmentarz Żydowski	pocz. XVIII w.
18	Komarówka Podlaska	967	Cmentarz Żydowski	XIX w.
19	Komarówka Podlaska	245	Klasztor Ob. Dom nr 19	1935 r.
20	Komarówka Podlaska	244	Łaźnia Ob. Dom nr 17	I poł XX w.
21	Komarówka Podlaska	21, 22	Dwór	1914 r.
22	Komarówka Podlaska	234		
23	Przegaliny Duże	236/1, 236/2, 236/3, 236/4, 236/5, 237/1, 237/2, 237/3, 237/4, 238, 239/1, 239/5, 239/6, 239/7, 189, 188, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 145, 147/1, 147/2, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 190, 235, 277	Założenie Pałacowo-Ogrodowe	XVI-XVIII w. , XIX w., 1914 r.
24	Przegaliny Duże	238	Pałac w założeniu pałacowo-ogrodowym	ok. 1770-86, rozb. 4 ćw. XIX, spalony 1943, odbud. ok. 1959 r.
25	Przegaliny Duże	236/1, 236/2, 236/3, 236/4, 236/5, 237/1, 237/2, 237/3, 237/4, 238, 239/1, 239/5, 239/6, 239/7, 189, 188, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 145, 147/1, 147/2, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 190, 235, 277	Park w założeniu pałacowo-ogrodowym	k. XIX w.
26	Przegaliny Duże	236/1	Figura Matki Boskiej Niepokalanej w założeniu pałacowo-ogrodowym	1910 r.



Lp.	Obręb	Lokalizacja (nr działki)	Nazwa obiektu	Czas powstania
27	Przegaliny Duże	189/3	Sąd Ob. Dom nr 138	1875 r.
28	Przegaliny Duże	102/1	Szkoła Ob. Dom nr 134	1888 r.
29	Przegaliny Duże	125 Obręb Brzeziny	Cerkiew Unicka Ob. Kościół Parafialny Rzymskokatolicki Pw. Opieki Najświętszej Maryi Panny	1817-1818
30	Przegaliny Duże	125 Obręb Brzeziny	Dwonnina przy Kościele Parafialnym	2 poł. XIX w., przebudowana w 2001 r.
31	Przegaliny Duże	125 Obręb Brzeziny	Cmentarz przy Kościele Parafialnym	poł. XVIII w.
32	Przegaliny Duże	374, 375, 376, 378, 379, 381/2, 381/6, 382	Pozostałości założenia dworsko- ogrodowego	2 ćw. XIX w.
33	Walinna	343	Kaplica pw. Matki Boskiej Częstochowskiej	1877 r.
34	Walinna	399	Cmentarz Epidemiczno-katolicki	1917-18
35	Wólka Komorowska	275, 375	Cmentarz Wojenny Niemiecki	I wojna światowa
36	Żelizna	491/1, 492, 493, 494/1, 496/1, 498/1, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 511/1, 512, 513, 567, 569, 845, 1666, 1680, 1681	Zespół Pałacowo-Ogrodowy	XVI – XVIII w., XIX w.
37	Żelizna	491/1, 492, 493, 494/1, 496/1, 498/1, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 511/1, 512, 513, 567, 569, 845, 1666, 1680, 1681	Park w zespole pałacowo- ogrodowym	2 poł. XIX w.
38	Żelizna	567	Pałac w zespole pałacowo- ogrodowym	pocz. XIX w., przebud. 1959 r.
39	Żelizna	1244/2	Figura Św. Floriana	po 1915 r.



Lp.	Obręb	Lokalizacja (nr działki)	Nazwa obiektu	Czas powstania
40	Żulinki	1470/3	Założenie dworsko-ogrodowe	2 poł. XIX w.
41	Żulinki	1483/3, 1712/3	Kaplica Pw. Św. Rodziny	ok. 1905 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2025–2028

Obszar gminy objęty jest rozpoznaniem archeologicznym w ramach programu AZP (Archeologiczne Zdjęcie Polski), opierającego się na badaniach powierzchniowych. Lokalizacja stanowisk archeologicznych na terenie gminy wiąże się głównie z dawnym osadnictwem wzdłuż historycznych traktów handlowych, wskazując na ciągłość tradycji osadniczej. Na obszarze gminy wyodrębniono ponad 100 stanowisk (tab. 8). Dość liczne są ślady osadnictwa pradziejowego, pochodzące z epoki kamienia, brązu i żelaza. Najstarsze znaleziska archeologiczne pochodzą z paleolitu schyłkowego (starszej epoki kamienia) w Komarówce Podlaskiej. Do ciekawych zabytków archeologicznych należy obozowisko z wczesnej epoki brązu odnalezione w Derewicznie, osada kultury amfor kulistych w Komarówce Podlaskiej, wiązana z kulturą przeworską osada w Przegalinach Dużych oraz osady łączone z kulturą łużycką w Kolembrodach i Przegalinach Dużych.

Tab. 7 Wykaz zabytków nieruchomych z terenu gminy Komarówka Podlaska wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
1	Brzeziny	osada	późne średniowiecze, okres nowożytny	65-84	16
2	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	okres nowożytny	66-85	83
3	Brzozowy Kąt	osady	epoka kamienia-epoka brązu, okres nowożytny	66-85	56
4	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	epoka żelaza	66-85	55
5	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	starożytność, wczesne średniowiecze	66-85	54
6	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa, osada	epoka kamienia, epoka żelaza /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	84
7	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	mezolit	66-85	82
8	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	wczesna epoka brązu, epoka żelaza	66-85	81
9	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa, osada	okres nowożytny /ślad osadnictwa/, epoka kamienia, epoka żelaza /osada/	66-85	78
10	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa, osada	epoka kamienia, okres nowożytny	66-85	80
11	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	wczesna epoka brązu?	66-85	77
12	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	Mezolit	66-85	77
13	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	epoka żelaza, wczesne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	64



Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
14	Brzozowy Kąt	ślady osadnictwa	starożytność, okres nowożytny	66-85	63
15	Brzozowy Kąt	ślady osadnictwa	epoka kamienia	66-85	62
16	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa, osada	epoka kamienia /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	61
17	Brzozowy Kąt	ślad osadnictwa	epoka żelaza, późne średniowiecze /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	58
18	Derewiczna	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	66-84	25
19	Derewiczna	wieś historyczna	XVI-XX w.	66-84	24
20	Derewiczna	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	66-84	23
21	Derewiczna	ślady osadnictwa	epoka kamienia, późne średniowiecze, okres nowożytny	66-84	22
22	Derewiczna	ślad osadnictwa	epoka kamienia-epoka żelaza	66-84	21
23	Derewiczna	osada	okres nowożytny	66-84	20
24	Derewiczna	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	66-84	19
25	Derewiczna	ślad osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza	66-84	18
26	Derewiczna	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze?	66-84	17
27	Derewiczna	ślad osadnictwa	epoka żelaza	66-84	16
28	Derewiczna	luźne stanowiska	kultura amfor kulistych, neolit	66-84	1
29	Derewiczna	obozowisko, ślad osadnictwa, osada	wczesna epoka brązu/obozowisko/, wczesne średniowiecze /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	65-85	9
30	Derewiczna	ślad osadnictwa, osada	epoka kamienia /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	7
31	Derewiczna	ślad osadnictwa	starożytność	66-85	6
32	Kamienna	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	14
33	Kamienna	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	15
34	Kolembrody	ślad osadnictwa	kultura grobów kloszowych?, wczesna epoka żelaza?	64-85	6
35	Kolembrody	ślady osadnictwa	kultura łużycka, epoka brązu, wczesna epoka żelaza, późne średn., okres nowożytny	64-85	7
36	Kolembrody	ślad osadnictwa, osady	epoka kamienia, epoka brązu /ślad osadniczy/, późne średniowiecze, okres nowożytny /osady/	64-85	8
37	Kolembrody	osady	kultura łużycka, epoka brązu,	64-85	9



Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
			wczesna epoka żelaza, późne średniowiecze		
38	Kolembrody	osada	późne średniowiecze/okres nowożytny	64-85	10
39	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	mezolit, epoka kamienia- epoka żelaza	66-85	4
40	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza	66-85	15
41	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa, osada	starożytność /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	14
42	Komarówka Podlaska	osada	okres nowożytny	66-84	13
43	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	3
44	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	4
45	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa, osada	epoka kamienia, epoka żelaza, okres nowożytny /osada/	66-84	15
46	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	epoka kamienia, okres nowożytny	66-84	14
47	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	epoka kamienia	66-85	12
48	Komarówka Podlaska	osady, ślad osadnictwa	kultura amfor kulistych, neolit /osada/, starożytność /osada/, okres nowożytny /ślad osadnictwa/	66-85	11
49	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa, osady	paleolit schyłkowy, epoka kamienia, neolit, starożytność /osada/, okres nowożytny /osada/	66-85	5
50	Komarówka Podlaska	osada	późne średniowiecze- okres nowożytny	66-85	40
51	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	epoka kamienia	66-85	39
52	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	epoka kamienia-epoka żelaza, okres nowożytny	66-85	38
53	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	66-85	37
54	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa, osada	późne średniowiecze? /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	36
55	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa, osady	epoka żelaza, okres rzymski, późne średniowiecze /ślady osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	35
56	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa, osada	późne średniowiecze /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	34
57	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	epoka kamienia, okres nowożytny	66-85	33
58	Komarówka Podlaska	studnia	nieokreślony	66-85	32
59	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa, osada	epoka kamienia, epoka żelaza /ślady osadnictwa/, późne średniowiecze /osada/	66-85	31
60	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	starożytność	65-85	30



Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
61	Komarówka Podlaska	osada	późne średniowiecze- okres nowożytny	66-85	29
62	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	epoka kamienia	66-85	28
63	Komarówka Podlaska	ślady osadnictwa	wczesna epoka brązu, okres nowożytny	66-85	27
64	Komarówka Podlaska	ślad osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza	66-85	22
65	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa	późne średniowiecze, okres nowożytny	65-84	9
66	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa	starożytność, okres nowożytny	65-84	8
67	Przegaliny Duże	osada? ślad osadnictwa	kultura przeworska?, młodszy okres przedrzymski- okres rzymski? /osada/, okres nowożytny	65-84	7
68	Przegaliny Duże	osada?	kultura łużycka, epoka brązu- wczesna epoka żelaza	65-84	6
69	Przegaliny Duże	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	65-84	5
70	Przegaliny Duże	ślad osadnictwa	starożytność, okres nowożytny	65-84	4
71	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa	epoka kamienia- epoka brązu, późne średniowiecze- okres nowożytny	65-84	3
72	Przegaliny Duże	osada	późne średniowiecze, okres nowożytny	65-84	13
73	Przegaliny Duże	osada	późne średniowiecze	65-84	15
74	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa, osada	starożytność, wczesne średniowiecze /ślady osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	65-84	14
75	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa	wczesna epoka żelaza, okres nowożytny	65-84	12
76	Przegaliny Duże	osada	późne średniowiecze	65-84	11
77	Przegaliny Duże	ślady osadnictwa	starożytność, wczesne średniowiecze	65-84	10
78	Przegaliny Małe	osada	okres nowożytny	65-84	17
79	Walinna	ślady osadnictwa	neolit-wczesna epoka brązu, późne średniowiecze-okres nowożytny	65-85	11
80	Walinna	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	12
81	Walinna	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	13
82	Walinna	cmentarzyska	okres nowożytny 1917-1919	65-85	16
83	Walinna	ślady osadnictwa	okres nowożytny	65-85	18
84	Walinna	ślady osadnictwa	późne średniowiecze- okres nowożytny	65-85	20
85	Walinna	ślady	okres nowożytny	65-85	21



Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
		osadnictwa			
86	Walinna Sachalin	śląd osadnictwa	późne średniowiecze-okres nowożytny	65-85	19
87	Wiski	ślady osadnictwa, osada	starożytność, wczesne średniowiecze /ślady osadnictwa/, późne średniowiecze-okres nowożytny /osada/	65-85	5
88	Wiski	ślady osadnictwa	epoka brązu, późne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	16
89	Wiski	ślady osadnictwa	wczesne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	26
90	Wiski	ślady osadnictwa, osada	kultura łużycka, epoka brązu /śląd osadnictwa/ okres nowożytny /osada/	66-85	25
91	Wiski	śląd osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza	66-85	24
92	Wiski	ślady osadnictwa, osada	epoka kamienia, epoka żelaza, starożytność, wczesne średniowiecze /ślady osadnictwa/, późne średniowiecze /osada/	66-85	23
93	Wiski	osada	okres nowożytny	66-85	20
94	Wiski	śląd osadnictwa, osady	epoka kamienia, starożytność, okres nowożytny	66-85	21
95	Wiski	śląd osadnictwa, osada	epoka kamienia /śląd osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	66-85	19
96	Wiski	śląd osadnictwa	starożytność	66-85	18
97	Wiski	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze	66-85	17
98	Wiski	śląd osadnictwa	neolit	66-85	104
99	Wiski Kolonia	ślady osadnictwa	epoka brązu, wczesna epoka żelaza, starożytność, wczesne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	6
100	Wiski Kolonia	ślady osadnictwa	okres nowożytny	66-85	7
101	Wiski Kolonia	ślady osadnictwa	okres nowożytny	66-85	8
102	Wiski Kolonia	ślady osadnictwa	wczesne średniowiecze, późne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	9
103	Wiski Kolonia	śląd osadnictwa „wieś i folwark”	okres nowożytny	66-85	10
104	Woroniec	ślady osadnictwa	okres nowożytny	66-85	17
105	Woroniec	śląd osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza	66-85	65
106	Woroniec	śląd osadnictwa,	epoka brązu, epoka żelaza	66-85	57



Lp.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Obszar AZP	Nr stanowiska
		osada	/ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/		
107	Woroniec	osada	epoka brązu, epoka żelaza	66-85	60
108	Woroniec	ślady osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza, okres nowożytny	66-85	59
109	Woroniec	ślady osadnictwa	epoka kamienia, epoka żelaza, późne średniowiecze, okres nowożytny	66-85	66
110	Zasumińskie	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	64-86	4
111	Żelizna	osada, ślad osadnictwa	epoka brązu, późne średniowiecze /ślad osadnictwa/, okres nowożytny /osada/	64-85	13
112	Żelizna	osada	późne średniowiecze	64-85	11
113	Żelizna	osada	późne średniowiecze, okres nowożytny	64-85	12

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2025–2028

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie gminy Komarówka Podlaska nie występują obszary pomników zagłady.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z decyzją nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej i decyzją nr 109/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 10 października 2023 r. zmieniającą decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej – kompleksu wojskowego Bezwola położonego w gminie Wohyń.

Na terenie gminy Komarówka Podlaska zostały ustalone strefy ochronne terenu zamkniętego resortu obrony narodowej Bezwola (Strefa zagrożenia QD_{INFRD}, Strefa zagrożenia QD_{PTRD1}, Strefa zagrożenia QD_{PTRD2}, Strefa zagrożenia QD_{IBD}, Strefa zagrożenia QD_{VBD}), które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w obrębie wyznaczonych stref zagrożenia.

Całkowity obszar Strefy Ochronnej (poza TZ ron) wynosi ok. 1467 ha i obejmuje częściowo lub w całości znajdujące się w gminie Komarówka Podlaska, obręb Derewiczna działki ewidencyjne nr: cz. 728, cz. 729, cz. 730, cz. 731, cz. 732, cz. 733, cz. 734, 735, 736, 737, 738, 739, cz. 740, cz. 741, cz. 744, cz. 745, cz. 746, cz. 747, cz. 748, cz. 749, cz. 750, cz. 751, cz. 752,



753, cz. 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, cz. 776, cz. 796, cz. 797, cz. 798, cz. 799, cz. 800, cz. 801, cz. 802, cz. 803, cz. 804, cz. 805, cz. 806, cz. 807, cz. 808, 809, cz. 810, cz. 811, 812, 813, 814, 815, cz. 816, cz. 817, 1093, 1813, 1818, 2199, cz. 2207, cz. 2208, cz. 2209, cz. 2211, cz. 2213, cz. 2215, cz. 2217, cz. 2219, cz. 2221, cz. 2222, 2223, cz. 2224, cz. 2225, cz. 2227, cz. 2228, cz. 2230, cz. 2231, cz. 2232, cz. 2233, cz. 2234, cz. 2235, cz. 2236, cz. 2237, cz. 2238, 2239, 2240, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309/1, 2309/2, 2310, 2311/1, 2311/2, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2402, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456/1, 2456/2, 2457, 2458/1, 2458/2, 2459, 2460, 2461, 2462, 2637, 2748, 2749.

Zasięg strefy ochronnej został przedstawiony w załączniku Nr 1 - Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Komarówka Podlaska nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Komarówka Podlaska można zaliczyć strefę ochronną wokół kompleksu wojskowego w Bezwoli (gm. Wołyń) jako strefę zagrożenia. Obszar strefy obejmuje grunty wsi Derewiczna wymienione w pkt. 3.1. Jej zasięg przedstawiono na załączniku Nr 1 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka. W przypadku zdegradowanych zabytków architektury i zespołów urbanistycznych zabiegi przywracające im wartość użytkową to rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie. Celem rewitalizacji jest przede wszystkim znalezienie nowego zastosowania i doprowadzenie do zmiany funkcji obiektów.



Rewaloryzacja i rewitalizacja winna zmierzać do rekompozycji zabytkowych układów przestrzennych i naturalnych, wprowadzając nowe elementy krajobrazowe podnoszące estetycznie wartości kompozycyjne oraz chroniąc naturalne elementy krajobrazowe.

Rekultywacji wymagają wszystkie wyrobiska pozostałe po eksploatacji surowców naturalnych. Rekultywację należy prowadzić przez podejmowanie działań technicznych i biologicznych zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji. Na terenach zabudowy usługowej, sportu i rekreacji powierzchnie biologicznie czynną należy kształtować, jako zieleni uporządkowaną dającą wrażenie porządku i ładu w przestrzeni. Należy dbać o uporządkowanie zabudowy mieszkaniowej, co do jej gabarytów, lokalizacji, formy architektonicznej i zastosowanych detali oraz kolorystyki. Narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego na terenie gminy jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Z uwagi na istniejące uwarunkowania, obszar szczególnie narażony na zanieczyszczenia związkami azotu (OSN) wyznacza się jako obszar wymagający remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze opracowania obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji do 2030 r., uchwalony uchwałą nr II/20/2024 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 18 czerwca 2024 r.

Dokument został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278) oraz stanowi wieloletni program działań gminy w sferach: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej, zmierzający do wyprowadzenia obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego oraz stworzenia warunków do jego zrównoważonego rozwoju, stanowiący narzędzie planowania, koordynowania i integrowania różnorodnych aktywności w ramach rewitalizacji. Gminny Program Rewitalizacji jest dokumentem, zawierającym kompleksową identyfikację i określenia skali problemów społecznych i rozwojowych gminy Komarówka Podlaska, ich analizę i diagnozę oraz rozwiązania opracowane by problemy te zniwelować lub rozwiązać.

Obszar rewitalizacji wyznaczony został w granicach obszaru zdegradowanego jest to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju gminy. Obszar rewitalizacji wpisuje się w strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, z uwzględnieniem społecznych więzi sąsiedzkich i kulturowych. Działania przeprowadzone na terenie rewitalizowanym jednocześnie będą służyć poprawie sytuacji społeczności przyległego obszaru zdegradowanego.

W celu wyznaczenia na terenie gminy Komarówka Podlaska obszaru zdegradowanego i zaproponowania obszaru do rewitalizacji przeprowadzono dla obszaru całej gminy



szczegółową diagnozę zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych technicznych i przestrzenno-funkcjonalnych. Przedmiotowa diagnoza została przeprowadzona w oparciu o zapisy ww. ustawy o rewitalizacji.

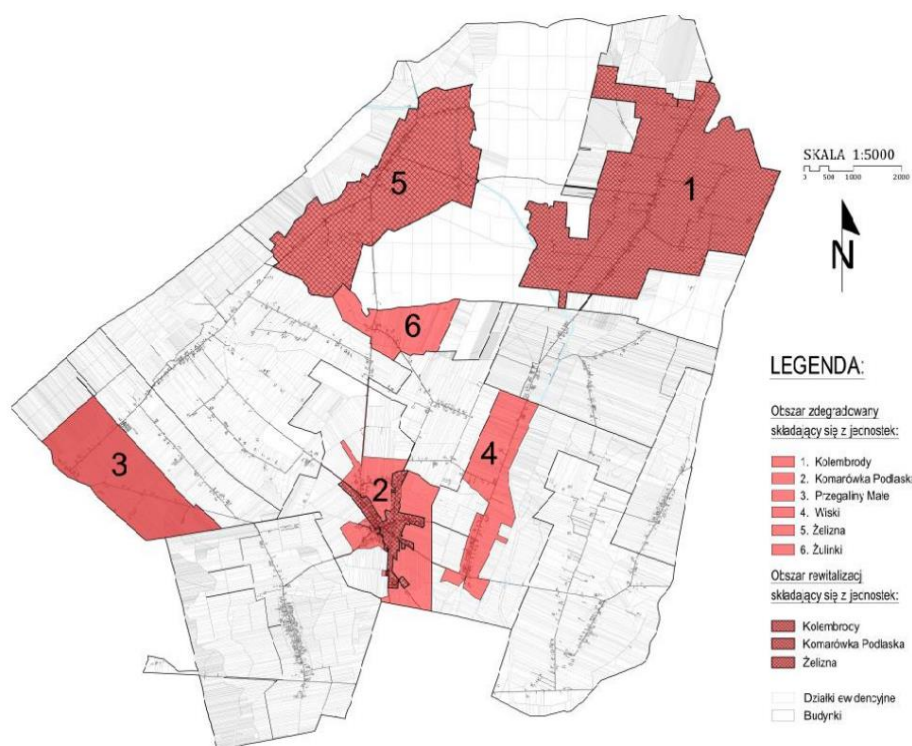
W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2017-2023 wyznaczono obszar zdegradowany składający się z sołectwa Kolembrody oraz sołectwa Komarówka Podlaska. Jako obszar rewitalizacji wyznaczono natomiast sołectwo Komarówka Podlaska. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru rewitalizacji wynosiła 9,34 km², co stanowi 6,79% powierzchni całej gminy Komarówka Podlaska. Obszar ten jest zamieszkiwany był przez 1206 osób, co stanowi 26,19% ogólnej liczby mieszkańców gminy Komarówka Podlaska. Wyznaczony w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji do 2030 r. obszar rewitalizacji pokrywa się częściowo (w zakresie m. Kolembrody i częściowo m. Komarówka Podlaska) z pierwotnie ustalonymi w LPR 2017-2023 granicami obszarów kryzysowych.

Jako obszar zdegradowany wyznaczono obszar składający się z następujących jednostek referencyjnych:

- Kolembrody – powierzchnia: 13,046200 km², liczba ludności: 388 osób,
- Komarówka Podlaska – powierzchnia: 3,981980 km², liczba ludności: 1 139 osób,
- Przegaliny Małe – powierzchnia: 4,327669 km², liczba ludności: 131 osób,
- Wiski – powierzchnia: 2,938560 km², liczba ludności: 246 osób,
- Żelizna – powierzchnia: 7,562201 km², liczba ludności: 294 osób,
- Żulinki – powierzchnia: 1,901565 km², liczba ludności: 68 osób.

Wyznaczono obszar rewitalizacji składający się z jednostek:

- Kolembrody – powierzchnia 13,05 km², liczba ludności: 388 osób,
- Komarówka Podlaska – w skład obszaru wchodzi następujące ulice: Julina Benia, Krótka, ks. Jana Rudnickiego, Lubelska, Ogrodowa, Osiedlowa, Stanisława Staszica, Waleriana Batki, Wiskowska i Wojska Polskiego: powierzchnia: 0,94 km², liczba ludności: 517 osób
- Żelizna – powierzchnia: 7,56 km², liczba ludności: 294 osób.



Rys. 8 Obszar rewitalizacji oraz obszary zdegradowane na terenie gm. Komarówka Podlaska, źródło: Gminny Program Rewitalizacji gminy Komarówka Podlaska do 2030 r.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Komarówka Podlaska nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na podstawie danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Radzynie Podlaskim (stan na dzień 01.01.2025 r.) przeanalizowano strukturę użytkowania gruntów w gminie Komarówka Podlaska. Łączna powierzchnia użytków rolnych wynosi 19 850 ha, natomiast powierzchnia lasów to 3 076 ha. Obszary te stanowią zasadniczy element struktury przestrzennej i przyrodniczej gminy. Wykaz użytków rolnych oraz lasów z podziałem na klasy gleboznawcze w gminie Komarówka Podlaska został przedstawiony w tabeli 8. Łączna powierzchnia gruntów ornych wynosi 7 731 ha, użytki zielone zajmują powierzchnię łącznie 2 350 ha. W strukturze bonitacyjnej dominują gleby klas średnich kl. IVa i IVb (64,5%). Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki klas II-III na terenie gminy Komarówka Podlaska wynosi 15 74 ha, co stanowi 15,7% powierzchni wszystkich gruntów rolnych (grunty rolne klasy I-III), rys. 8.

Grunty leśne zaewidencjonowane na terenie gminy stanowią około 3076 ha, co stanowi 22% powierzchni obszaru całej gminy, rys. 9. W strukturze bonitacyjnej lasów dominują następujące klasy: Ls IV – 759 ha, Ls V – 519 ha, Ls III – 113 ha, Ls VI – 15 ha.



Występowanie klas Ls III–V wskazuje na obecność siedlisk o umiarkowanym potencjale produkcyjnym.

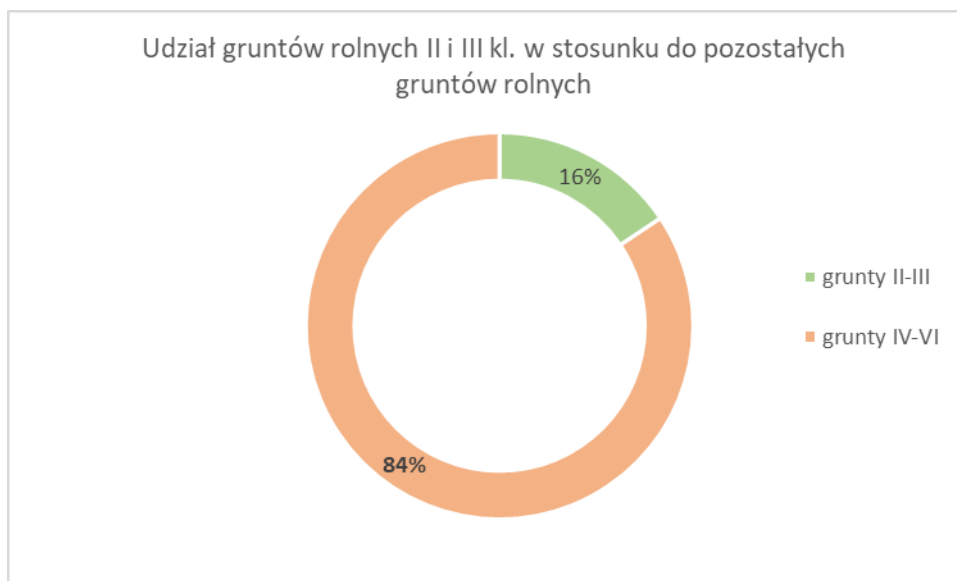
Ze względu na typy siedlisk dominują tu bory sosnowe i lasy mieszane, głównie dębowo-sosnowe, w mniejszym stopniu lasy liściaste: dębowo-grabowe lub dębowe. Powierzchnia lasów publicznych będących własnością Skarbu Państwa, w zarządzie Nadleśnictwa Międzyrzec Podlaski, wynosi 1 724,78 ha. Lesistość gminy Komarówka Podlaska wynosi 22,8% (dane GUS, według stanu na dzień 31.12.2023 r.).

Tab. 8 Wykaz użytków rolnych oraz lasów z podziałem na klasy gleboznawcze w gminie Komarówka Podlaska.

Użytki rolne pow. (ha)																
Grunty orne										Łąki						
RI	RII	RIIIa	RIIIb	RIVa	RIVb	RV	RVI	RVIZ	Razem RI-RVIZ	ŁI	ŁII	ŁIII	ŁIV	ŁV	ŁVI	Razem ŁI-ŁVI
0	7	171	768	2266	2537	1676	306	0	7731	0	0	614	861	408	15	1898

Użytki rolne									Lasy						
Pastwiska															
Ps I	Ps II	Ps III	Ps IV	Ps V	Ps VI	Razem Ps I - Ps VI	N	Razem użytki rolne	Ls I	Ls II	Ls III	Ls IV	Ls V	Ls VI	Razem lasy
0	0	14	180	212	46	452	140	10221	0	0	113	759	519	15	3076

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w Radzyniu Podlaskim, Według stanu na dzień 01.01.2025 r.



Rys. 9 Udział gruntów rolnych II i III kl. w stosunku do pozostałych gruntów rolnych na obszarze gm. Komarówka Podlaska, źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGIB

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

W gminie Komarówka Podlaska funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Lotnictwa Polskiego w Komarówce Podlaskiej,
- Zespół Szkół Samorządowych w Komarówce Podlaskiej,
- Szkoła Podstawowa w Walinnie,
- Szkoły Św. Tomasza z Akwinu Szkoła Podstawowa w Brzozowym Kącie,
- Przedszkole Samorządowe w Komarówce Podlaskiej.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

- Gminne Centrum Kultury w Komarówce Podlaskiej,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Komarówce Podlaskiej,
- Świetlica wiejska w m. Brzeziny,
- Świetlica wiejska z remizą strażacką w m. Brzozowy Kąt,
- Remiza OSP w m. Derewiczna,



- Świetlica wiejska w m. Kolembrody,
- Remiza OSP w Kolembrodach,
- Remiza OSP w Komarówce Podlaskiej,
- Budynek Domu Nauczyciela w Komarówce Podlaskiej,
- Budynek Domu Seniora w Komarówce Podlaskiej,
- Remiza OSP w m. Przegaliny Duże,
- Świetlica wiejska w m. Przegaliny Małe,
- Remiza OSP w Walinnie,
- Remiza OSP w Wiskach,
- Remiza OSP w Woroncu,
- Świetlica wiejska w m. Wólka Komarowska,
- Budynek OSP w m. Wólka Komarowska,
- Remiza OSP w m. Żelizna,
- Świetlica wiejska w m. Żulinki.

Baza sportowa na terenie gminy przedstawia się następująco:

- pełnowymiarowa hala sportowa,
- skatepark wraz z placem zabaw w centrum Komarówki Podlaskiej,
- kompleks boisk sportowych „Orlik 2012” w Komarówce Podlaskiej,
- strzelnica sportowa w miejscowości Wiski,
- place zabaw m.in. w miejscowościach Woroniec i Walinna oraz place zabaw powstały również w 12 miejscach w 11 miejscowościach gminy,
- stadion sportowy przy ul. Lubelskiej w m. Komarówka Podlaska.

W miejscowości Komarówka Podlaska funkcjonuje ośrodek zdrowia zapewniający podstawową i specjalistyczną opiekę lekarską.

4.2. Obiekty infrastruktury transportowej

Układ komunikacyjny gminy stanowią drogi: krajowa, wojewódzka, drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Na zewnętrzny układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych w gminie Komarówka Podlaska składają się:

- odcinek drogi krajowej nr 63 relacji Siedlce (DK2) – Łuków – Radzyń Podlaski – Wisznice – Sławatycze – granica państwa, przebiegający przez południową część gminy o długości 9,75 km. Droga zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego);
- odcinek drogi wojewódzkiej nr 813 relacji Międzyrzec Podlaski – Parczew – Łęčna w obszarze gminy o długości 10,68 km. Droga zaliczona do klasy G (główna).

Najistotniejsze w powiązaniach lokalnych są drogi powiatowe, łącznie 13 dróg powiatowych, które obsługują większość miejscowości w gminie Komarówka Podlaska.



Największe znaczenie w powiązaniach lokalnych posiadają powiatowe drogi zbiorcze nr 1103L, 1072L i 1235L, pozostałe drogi powiatowe zaliczone są do dróg lokalnych. Wykaz dróg powiatowych przedstawiono w tabeli 9.

Tab. 9 Wykaz dróg powiatowych na obszarze gminy Komarówka Podlaska

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
1235	relacji od drogi krajowej 63-Ossowa-Przegaliny-Żulinki
1236	relacji Wólka Komarowska-droga woj. 813
1237	relacji Komarówka Podlaska – Walinna
1238	relacji Komarówka Podlaska – Przegaliny Duże
1239	relacji Komarówka Podlaska – Brzeziny – Przegaliny
1240	relacji Derewiczna – Brzeziny
1241	relacji Komarówka Podlaska – Ossowa do drogi 126
1242	relacji Komarówka Podlaska – Brzozowy Kąt
1243	relacji od drogi pow. 1072 – Żelizna
1072	relacji Łomazy – Kolembrody – Wiski
1106	relacji drogi pow. 1105 L – Kolembrody – Mokre
1103	relacji Romaszki – Brzozowy Kąt – droga kraj. 63
1261	relacji od drogi 63 – Radcze – Gęś

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Komarówka Podlaska

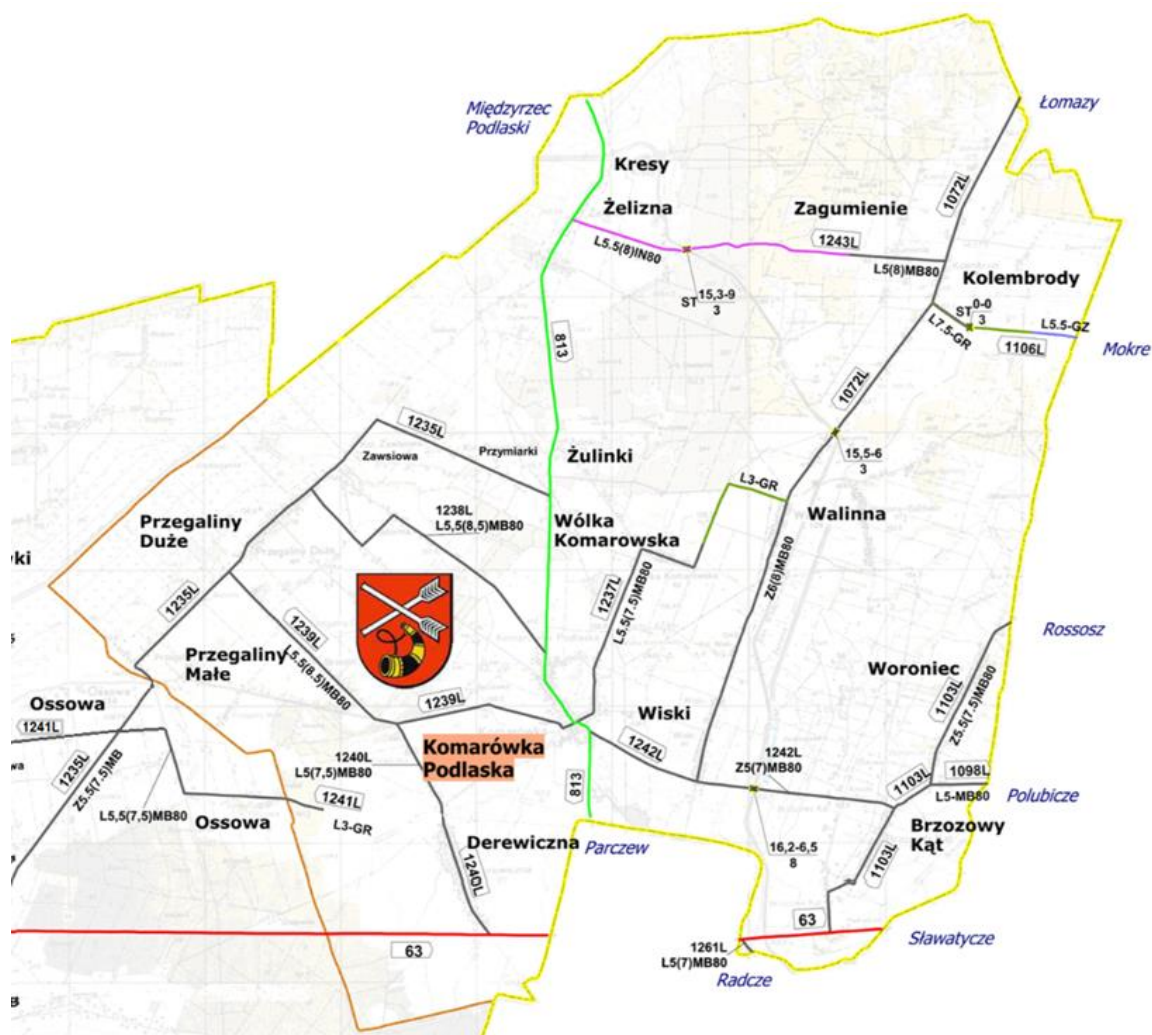
Główny układ komunikacji drogowej uzupełniają drogi gminne (tab. 9). Są to drogi o mniejszej randze, w większości drogi lokalne i dojazdowe, wśród nich także ulice, położone głównie w Komarówce Podlaskiej oraz drogi dojazdowe do pól. Wykaz dróg gminnych przedstawiono w tabeli 10.

Tab. 10 Drogi gminne na obszarze gm. Komarówka Podlaska

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek)
101778 L	Derewiczna – gr. gminy Wohyń (Gradowiec)
101779 L	Derewiczna – gr. gminy Wohyń



Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek)
101780 L	Wiski – Rudno II
101781 L	Komarówka Podlaska – Rudno III
101782 L	Woroniec – Elizin – Wiski – Komarówka Podlaska
101783 L	Walinna – Kreczki – Brzozowy Kąt
101784 L	Walinna – „Walinna Sachalin” – Kolembrody
101785 L	Wólka Komarowska – Żulinki
101786 L	Komarówka Podlaska – Przegaliny Duże „Reforma”
101787 L	Dr. Pow. 1238 L – Przegaliny Duże „Kolonія Zagraniczna”
101788 L	Brzeziny – Przegaliny Małe – gr. gm. Wohyń
101789 L	Przegaliny Duże „Sajbudy” – Żelizna
101790 L	Walinna „Kamienna” – „Martynów” – Żelizna
101791 L	Dr. Pow. 1243 L – dr. Woj. 813
101792 L	Walinna „Kamienna” – „Zagumienie” – „Kurhan” – gr. Gm. Łomazy
101793 L	Komarówka Podlaska – „Okół” – Wólka Komarowska
101794 L	Dr. Gm. 101789 L – dr. Woj. 813
101795 L	Żelizna „Kresy” – dr. Woj. 813
101796 L	Wólka Komarowska – Żulinki
101797 L	Dr. Pow. 1237 L – Wólka Komarowska
102239 L	Wólka Komarowska – Żulinki
102240 L	Komarówka Podlaska – Derewiczna



Rys. 10 Mapa głównej sieci drogowej na terenie gm. Komarówka Podlaska, źródło: zdpardzynpodlaski.bip.lubelskie.pl



4.3. Obiekty infrastruktury technicznej

Na terenie gminy Komarówka Podlaska przebiegają / zlokalizowane są następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa:

Długość czynnej sieci wodociągowej w gminie Komarówka Podlaska wynosiła 58,2 km (wg stanu na dzień 31.12.2023 r.). Wskaźnik zwodociągowania wg danych GUS na koniec 2023 r. wynosił 57,9 %. Ogółem 961 obiektów jest przyłączonych do gminnej sieci wodociągowej. Eksploatacją sieci zajmuje się Urząd Gminy w Komarówce Podlaskiej.

Na system zaopatrzenia ludności w wodę składają się:

- wodociąg Komarówka – zasilany z ujęcia wód podziemnych ze stacją wodociągową zlokalizowaną w północno-zachodniej części miejscowości Komarówka Podlaska. Ujęcie wodne posiada pozwolenie wodno-prawne na eksploatację wód w ilości: $Q_{d\dot{s}r.} = 370 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{hmax.} = 41 \text{ m}^3/\text{godz}$. W chwili obecnej siecią wodociągową objęte są miejscowości: Komarówka Podlaska, Derewiczna, Walinna, Wólka Komarowska;
- wodociąg Rudno - posiada ujęcie i stację wodociągową usytuowaną w miejscowości Rudno na terenie gminy Milanów. Ujęcie wodne posiada pozwolenie wodno-prawne na eksploatację wód w ilości: $Q_{d\dot{s}r.} = 866 \text{ m}^3/\text{d}$; $Q_{h max.} = 60 \text{ m}^3/\text{godz}$. Sieć systemu wodociągowego obejmuje swoim zasięgiem obsługi miejscowości: Wiski, Brzozowy Kąt i Woroniec.

2. Sieć kanalizacyjna:

W sieć kanalizacyjną wyposażona jest jedynie miejscowość Komarówka Podlaska, na terenie której znajduje się mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków. Długość sieci kanalizacyjnej w gminie Komarówka Podlaska wynosiła 10,23 km (wg stanu na dzień 31.12.2023 r.). Wskaźnik skanalizowania gminy na koniec 2023 r. wynosił 25,6%. Według statystyk GUS, 18,7% wszystkich budynków mieszkalnych w gminie podłączonych jest do sieci kanalizacji sanitarnej, ogółem 352 budynków. Eksploatacją urządzeń kanalizacyjnych zajmuje się Urząd Gminy w Komarówce Podlaskiej. Pozostała część gminy problem gospodarki ściekowej rozwiązuje poprzez indywidualne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub coraz częściej stosowane indywidualne ekologiczne oczyszczalnie ścieków.

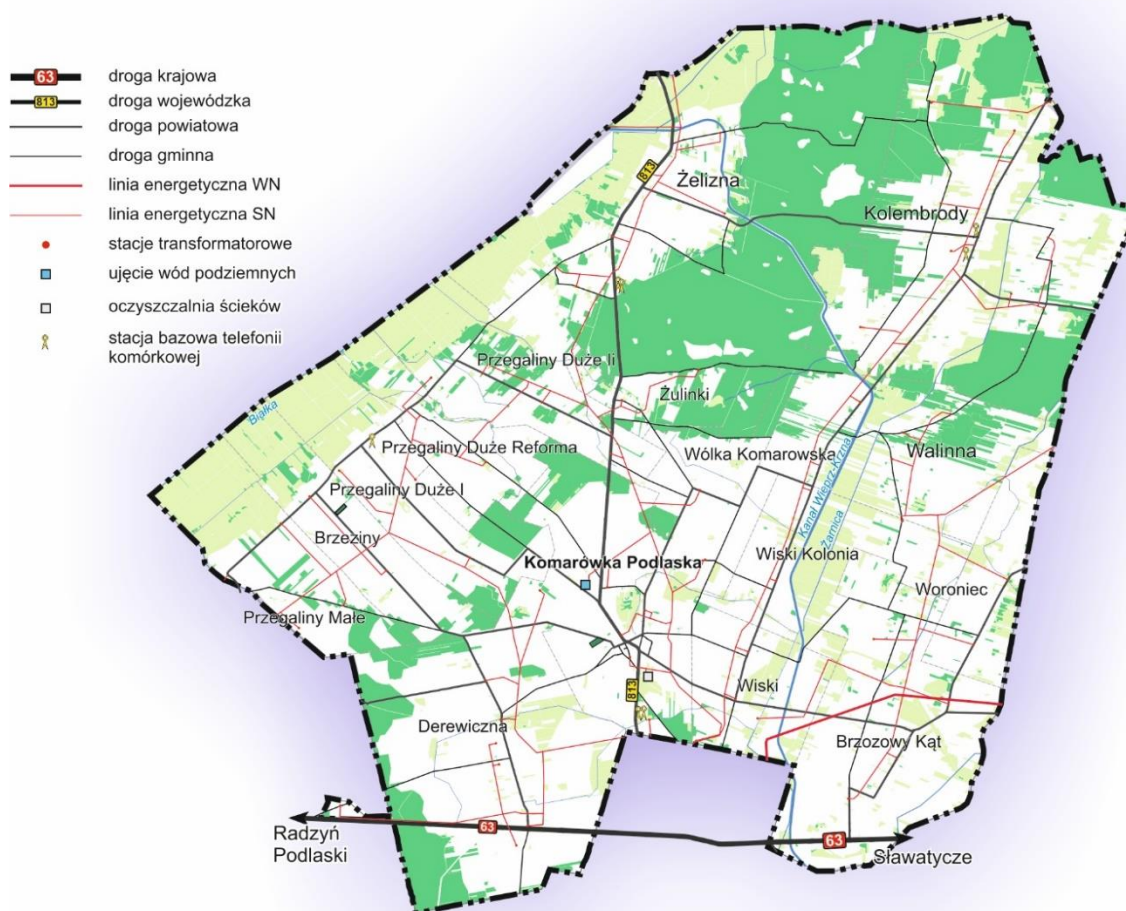
3. Sieć elektroenergetyczna:

Gmina Komarówka Podlaska zasilana jest w energię elektryczną za pomocą napowietrznych linii magistralnych 110/15 kV powiązanych ze stacjami 110/15 kV w Międzyrzecu Podlaskim i Parczewie. Istniejąca na terenie gminy sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV jest w znacznej mierze siecią napowietrzną (67,18 km). Gmina zasilana jest liniami napowietrznymi i kablowymi średnich napięć 15 kV (o łącznej długości 69,978 km). Linie

Wyznaczenie nowych terenów budowlanych w pobliżu istniejących napowietrznych linii energetycznych oraz dla potrzeb nowych linii należy dokonywać przy zachowaniu pasów technologicznych o szerokości:

- dla linii WN o napięciu 110 kV – 40 m;
- dla linii SN o napięciu 15 kV – 15,0 m;
- dla linii niskiego napięcia – 10,0 m.

Maszty i wieże stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowane są w obrębach miejscowości: Przegaliny Duże I (1 szt.), Kolembrody (2 szt.), Komarówka Podlaska (2 szt.) oraz Żelizna (2 szt.).



Rys. 11 Infrastruktura techniczna na obszarze gm. Komarówka Podlaska



5. Cmentarze

Na terenie gminy zewidencjonowanych jest ogółem 8 cmentarzy, wśród nich dwa nieczynne cmentarze żydowskie w Komarówce Podlaskiej, cmentarz wojenny w Wólce Komarowskiej oraz cmentarz epidemiczny w Walinnie. Czynne cmentarze zlokalizowane są w obrębach miejscowości: Komarówka Podlaska, Przegaliny Duże, Kolembrody i Brzeziny. Wszystkie cmentarze objęte są ochroną konserwatorską, ich wykaz znajduje się w pkt. 3.10.

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.

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

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 u.p.z.p. Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Ze względu na trwające prace nie wskazuje się wniosków z Audytu do projektu planu ogólnego gminy.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego gminy Komarówka Podlaska jako materiał wyjściowy wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przedstawia ono strukturę środowiska przyrodniczego i jego podstawowych komponentów wraz z zachodzącymi między nimi powiązaniami. Rozpoznanie i charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić funkcje przyrodnicze.



Wskazania w zakresie ochrony komponentów środowiska

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

- dążenie do kształtowania nowej zabudowy poza przyrodniczym systemem gminy;
- zakaz stosowania form użytkowania terenu, stwarzających zagrożenia dla funkcji ekologicznych;
- ochrona ekosystemów wodnych i bagiennych;
- zachowanie drożności powiązań ekologicznych;
- prowadzenie polityki zalesień najłabszych gruntów zwłaszcza w strefach przyleśnych;
- kształtowanie granicy lasów, mających na celu wyrównanie na styku las-pole, zaś na styku las-łąka kształtowanie enklaw niezalesionych i polan;
- objęcie ochroną lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania, użytków zielonych i zalesień przed przekształceniem w pola uprawne;
- dla terenów leśnych zaleca się dążenie do poprawy struktury przyrodniczej lasów poprzez kształtowanie i ochronę stref ekotonowych.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego i klimatu

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla poprzez zmianę systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne,
- modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię ciepłą,
- popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych,
- separacja przestrzenna funkcji terenów generujących hałas i terenów chronionych przed hałasem.

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- zapobieganie wprowadzaniu zanieczyszczeń do gleby i wód,
- zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa stanu wód,
- zapewnienie równowagi między poborem a zasileniem wód, tak by osiągnąć cel: dobry stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych;
- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków, zakopywania przeterminowanych środków ochrony roślin, odwadniania użytków zielonych oraz budowy i rozbudowy obiektów które pogorszyłyby stan sanitarny wód;



- odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa:
 - budowa/rozbudowa/modernizacja systemu kanalizacji sanitarnej,
 - budowa/rozbudowa/modernizacja sieci wodociągowej,
 - w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej stosowanie odpowiednich indywidualnych rozwiązań magazynowania ścieków np. szczelnych zbiorników (szamb), sprawnych przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym i modernizacja ujęć wody,
 - eliminacja zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,
 - sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń zanieczyszczenia ścieków komunalnych z układu osadniczego i z gospodarstw rolnych;
- zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek;
- zachowanie oczek wodnych.

Wskazania w zakresie ochrony gleb

- ograniczanie przeznaczania gruntów klas I– III na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe i torfowiska niezależnie od klasy;
- przeznaczanie gruntów najsłabszych klas pod zalesienia;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżień;
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych - zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną.

7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Metodę obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę reguluje rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komarówka Podlaska obliczono zgodnie ze wzorem:

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

gdzie symbole literowe oznaczają:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,



M₂₀ - prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie,

P₂₀ - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% – M₂₀

Zgodnie z danymi opublikowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Komarówka Podlaska (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z ww. prognozy demograficznej dla omawianej gminy, a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 11 Prognozowana liczba ludności w gm. Komarówka Podlaska obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r. – 2043 r.)

Rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Liczba ludności	3710	3636	3563	3497	3445	3395	3333	3282	3226	3173
Rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
Liczba ludności	3121	3059	2999	2944	2881	2818	2750	2692	2633	2567

Źródło: dane GUS wg stanu na dzień 18.07.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Komarówka Podlaska prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043, tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2567 \times 1,05 = 2\,695,35 \text{ os.}$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀, zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi 134 550 m²

$$PUM_0 = 134\,550 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

gdzie symbole literowe oznaczają:

P₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2023) wynosi **35,3 m²**



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 (tj. rok 2013) wynosi **30,7 m²**

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 35,3 - 2 \times 30,7 = 105,9 - 61,4 = 44,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komarówka Podlaska wynosi:

$$\text{ZAP} = 2\,695,35 \text{ os.} - 134\,550 \text{ m}^2 / 44,5 \text{ m}^2/\text{os.} = 2\,695,35 \text{ os.} - 3\,023,6 \text{ os.} = -328,25 \text{ os.}$$

Ujemne zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Komarówka Podlaska wynika z dużego, sukcesywnego spadku liczby ludności, w tym także prognozowanego przez GUS w dwudziestoletniej perspektywie do roku 2033.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt. 2 ww. 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 Komarówka Podlaska w roku 2024 wg danych GUS wynosiła 4 086 mieszkańców,

zatem **ZAP = 500 osób.**

8. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Obszar gminy Komarówka w całości, tj. w granicach administracyjnych gminy jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pierwotny plan został przyjęty Uchwałą Nr IX/51/2003 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 30 września 2003 r. Sporządzony został wg obowiązujących wówczas przepisów tj. na mapie topograficznej, w skali 1:10 000, bez odniesienia do granic nieruchomości. Na przestrzeni ponad dwudziestu lat ww. plan podlegał kilku zmianom wg. poniższej chronologii:

- Uchwała Nr VIII/114/2012 Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 12 grudnia 2012 r. Zmiana planu miejscowego wynikała z potrzeby lokalizacji trasy ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa. Inwestycja nie została zrealizowana.
- Uchwała Nr III/13/2014 r. Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 19 grudnia 2014 r. Plan miejscowy sporządzono dla pojedynczej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie miejscowości Komarówka Podlaska, celem umożliwienia realizacji gospodarstwa rolnego hodowlanego, o obsadzie zwierząt do 210 DJP.
- Uchwała Nr XVII/135/2020 r. Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 27 października 2020 r. Zmianą planu miejscowego (Etap I) objęto miejscowość gminną oraz wszystkie miejscowości sołeckie w obszarze zwartej zabudowy, głównie zagrodowej. Celem



zmiany planu było jego uaktualnienie oraz dostosowanie do nowych regulacji prawnych. Zostały też przyjęte zasady lokalizacji dużych obiektów inwentarskich względem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

- Uchwała Nr XLV/341/2024 r. Rady Gminy Komarówka Podlaska z dnia 21 marca 2024 r. Zmianą planu miejscowego (Etap II) objęto tereny przewidziane pod lokalizację elektrowni słonecznych oraz usług.

Należy stwierdzić, że gmina posiada uporządkowaną politykę przestrzenną w większości odpowiadającą potrzebom mieszkańców, wymagającą jednak korekt i dostosowania do bieżących potrzeb mieszkańców. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska sporządzony dla całej gminy wraz ze zmianami spowodował, że zabudowa nie rozlewa się tu w sposób niekontrolowany, tym samym chroniąc krajobraz i jego walory kulturowe i przyrodnicze. Układ osadniczy gminy, to głównie pasmowa zabudowa zagrodowa typu „ulicówka” obejmująca swoim zasięgiem ... jednostek osadniczych powiązanych lokalnym układem komunikacyjnym. Na tym tle wyróżnia się „wielodrożnicowy”, historyczny układ przestrzenny osady gminnej – Komarówki Podlaskiej. Skupia ona na swoim terenie większą część usług stopnia podstawowego, zarówno w zakresie usług publicznych jak i komercyjnych. Charakterystyczny układ przestrzenny został wykształcony poprzez zabudowę licznych ciągów komunikacyjnych krzyżujących się centralnie w tej miejscowości. Do najważniejszych należy droga wojewódzka nr ... przebiegająca przez teren gminy w kierunku północ – południe. Mniejsze znaczenie w obsłudze komunikacyjnej gminy ma droga krajowa nr 63, gdyż jej przebieg jest peryferyjny a charakter tranzytowy, nie mniej bardziej istotna w powiązaniach komunikacyjnych ponadlokalnych. Układ osadniczy stanowią także mniejsze skupiska zabudowy tzw. przysiółki oraz rozproszona zabudowa kolonijna. Podstawową funkcją gminy jest rolnictwo, dlatego też dominuje tu zabudowa zagrodowa. Ze względu na transformację ustrojową zmienił się też charakter rolnictwa, które w dużym stopniu odeszło od dawnych form małych gospodarstw rodzinnych na rzecz gospodarstw specjalistycznych. Rozwinął się bardziej sektor usługowy, co też było przyczyną traktowania terenów zabudowy zagrodowej w sposób bardziej elastyczny jako terenów wielofunkcyjnych z możliwością realizacji różnych form mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - ogólna charakterystyka.

Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej MR

W obszarze gminy Komarówka Podlaska wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową wielkości ogółem **697,54 ha**. Większość z nich położona jest w obszarach zwartej zabudowy osadniczej i jest objęta zaktualizowanym planem miejscowym z 2020 r. Zabudowa kolonijna oraz wyznaczone nowe tereny pod zabudowę w enklawach zabudowy kolonijnej są objęte planem miejscowym z 2004 r. Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się także realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług nieuciążliwych oraz zabudowy



letniskowej. Najwięcej luk w zabudowie znajduje się w obrębach miejscowości: Komarówka Podlaska, Kolembrody i Brzozowy Kąt.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyznaczono głównie w miejscowości gminnej - Komarówce Podlaskiej oraz w obszarze jednej działki w miejscowości Przegaliny Duże I. Obejmują one tereny o łącznej powierzchni **9,83 ha**. Wyznaczono je we wschodniej części miejscowości gminnej, na terenach już częściowo istniejącej zabudowy jednorodzinnej (ul. Ogrodowa i ul. Osiedlowa), na terenach rolniczych przy ul. Waleriana Batki (teren częściowo zabudowany) oraz w sąsiedztwie ul. Cmentarnej (teren w większości niezabudowany). Na terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną plan dopuszcza realizację rzemiosła i usług nieuciążliwych.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWU

Tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną obejmują powierzchnie ogółem - **1,26 ha**. Położone są w Komarówce Podlaskiej w dwóch lokalizacjach, w centrum osady przy ul. 11 Listopada oraz w sąsiedztwie szkoły przy ul. Wojska Polskiego. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w dużym stopniu jest powiązana z funkcją usługową. Na terenach wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną plan dopuszcza realizację usług nieuciążliwych, które nie kolidują z funkcją mieszkaniową oraz urządzeń i obiektów towarzyszących (np. mała architektura, place zabaw, zieleń urządzona, garaże, budynki gospodarcze).

9. 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 70% wyznaczonego w planie terenu pod zabudowę zagrodową oraz 80% pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. 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. Powierzchnia luk w zabudowie zagrodowej**

Nazwa obrębu	Powierzchnia wyznaczona w mpzp ogółem (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ha)
Brzeziny	35,75	20,13
Brzozowy Kąt	73,25	30,16
Derewiczna	82,03	15,67
Kolembrody	64,56	30,23
Komarówka Podlaska	93,04	34,52
Przegaliny Duże I	30,61	10,24
Przegaliny Duże II	33,67	12,31
Przegaliny Duże Reforma	5,87	3,87
Przegaliny Małe	15,00	8,47
Walinna	66,03	21,78
Wiski	33,24	7,81
Wiski Kolonia	14,81	8,12
Woroniec	36,42	12,96
Wólka Komarowska	43,41	15,8
Żelizna	60,46	23,95
Żulinki	9,39	2,37
RAZEM:	<u>697,54</u>	258,39

Wielkość terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie na terenach zabudowy zagrodowej wynosi 258,39 ha tj. 2 583 900 m².

Ze względu na wielofunkcyjny charakter strefy zabudowy zagrodowej założono, że funkcja podstawowa będzie obejmować 70 % wyznaczonego w planie terenu. Do obliczeń powierzchni użytkowej obiektów przyjęto, iż będzie ona wynosić 80 % wyliczonej powierzchni całkowitej.

Szacunkowa wielkość terenu przeznaczona pod funkcje podstawowe 70% – 1 808 730 m²

Do obliczeń chłonności przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy 0,1, który odpowiada średniej wielkości działki siedliskowej ok. 2000 m² i powierzchni całkowitej planowanego obiektu mieszkalnego ok. 200 m². Do wyznaczenia wielkości wskaźnika nie brano pod uwagę zabudowy gospodarczej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową.



Szacunkowa intensywności zabudowy – 0,1

Wielkość powierzchni całkowitej – $1\,808\,730 \times 0,1 = 180\,873 \text{ m}^2$

Wielkość powierzchni użytkowej (80%) – $180\,873 \text{ m}^2 \times 0,8 = 144\,698 \text{ m}^2$

Prognozowana powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca – $44,5 \text{ m}^2/\text{os.}$

Obliczona chłonność terenu: $144\,698 \text{ m}^2 : 44,5 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{3\,251 \text{ osób.}}$

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. 12 Powierzchnia luk w zabudowie jednorodzinnej

Nazwa miejscowości	Powierzchnia ogółem (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ha)
Komarówka Podlaska	9,39	5,57
Przegaliny Duże I	0,44	0,44
RAZEM:	9,83	6,01

Wielkość terenów niezabudowanych w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 6,01 ha tj. 60 100 m².

Szacunkowa wielkość terenu przeznaczona pod funkcje podstawowe 80% - 48 080 m²

Do obliczeń chłonności przyjęto średni wskaźnik intensywności zabudowy 0,15. Odpowiada wielkości działki ok. 1300 m² i powierzchni całkowitej planowanego obiektu mieszkalnego ok. 200 m². Do przyjętej wielkości wskaźnika nie brano pod uwagę zabudowy gospodarczej realizowanej łącznie z zabudową mieszkaniową.

Szacunkowa intensywności zabudowy – 0,15

Wielkość powierzchni całkowitej – $48\,080 \times 0,15 = 7\,212 \text{ m}^2$

Wielkość powierzchni użytkowej (80 %) $7\,212 \times 0,8 = 5\,769,6 \text{ m}^2$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 mieszkańca – $44,5 \text{ m}^2/\text{os.}$

Obliczona chłonność terenu: $5\,769,6 \text{ m}^2 : 44,5 \text{ m}^2/\text{os.} = 129,65 \text{ osób tj. ok. 130 osób}$



3) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MWU wyznaczone w planie miejscowym

Wyznaczone w planie miejscowym tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi są w całości zagospodarowane i nie posiadają luk w zabudowie, które umożliwiłyby uzupełnienie tej formy zabudowy.

Tab. 13 Powierzchnia luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej

Nazwa miejscowości	Powierzchnia ogółem (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie (ha)
Komarówka Podlaska	1,264	0,0
RAZEM:	1,264	0,0

4) Podsumowanie:

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie na terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wynosi łącznie – 3 381 osób.

10. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komarówka Podlaska w perspektywie 20 lat wynosi $ZAP = 500$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. 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:

$$ZAP_{\min.} - 350 \text{ os. (70\%)} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max.} - 650 \text{ os. (130\%)}$$

Wyliczona chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązującego planu miejscowego wynosi **3 381 osób**, zatem jest większa niż $ZAP_{\max} - 650$ osób. Zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. 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 gminy Komarówka Podlaska 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 wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).



III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym opracowywanym obligatoryjnie na podstawie przepisów art. 13a u.p.z.p. dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. 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 ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), z dniem 1 lipca 2026 r. dotychczasowy dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z mocy ustawy traci moc.

Zasadniczą różnicą pomiędzy tymi dokumentami jest to, że 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). W przypadku, gdy planem miejscowym objęty jest cały obszar gminy, jak ma to miejsce w gminie Komarówka Podlaska, realizacja planu ogólnego będzie wymagała zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem planu ogólnego jest ustalenie podstawowych funkcji dla poszczególnych terenów (stref) wraz określeniem standardów urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Będą one wiążące dla dokumentów planistycznych niższego stopnia tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 Komarówka Podlaska. 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 141 obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 218,874 ha. Obszary uzupełnienia zabudowy (ouz) w zdecydowanej większości obejmują tereny już zainwestowane wraz z lukami w istniejącej zabudowie wyznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz częściowo tereny sąsiadujące, położone na gruntach rolnych – głównie w ramach uwzględnienia wniosków. Dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz obejmują swoim zasięgiem także niektóre tereny zabudowy usługowej. W planie ogólnym zwiększono tereny związane ze strefą usług i produkcji rolniczej. Wprowadzono strefy zieleni i rekreacji, które obejmują dawne założenia dworsko – parkowe w Przegalinach Dużych i Żeliźnie oraz tereny usług sportu w Wiskach i Komarówce Podlaskiej. Zakres infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacji nie uległ zmianie. 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 optymalnego udziału zieleni na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

3. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym sporządzonym dla gminy Komarówka Podlaska, 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 z późn. zm.), wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SZ - strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną,
- 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 ww. 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które zasadniczo pokrywają się z istniejącym zagospodarowaniem przestrzennym poszczególnych miejscowości oraz obejmują rozproszoną zabudowę kolonijną. W wolnych enklawach zabudowy zagrodowej lub jej bezpośrednim sąsiedztwie, o ile były spełnione wymogi prawne, wprowadzono obszary uzupełnienia zabudowy w celu powiększenia w/w strefy planistycznej. Ponadto do strefy zabudowy zagrodowej włączono istniejące gospodarstwa rolne, które nie były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o ile na danej nieruchomości gruntowej oprócz budynków gospodarczych istniał budynek mieszkalny. 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 Komarówki Podlaskiej, w szczególności w jej części południowej, centralnej i wschodniej. Obejmuje zarówno istniejącą zabudowę jednorodzinną jak również zabudowę zagrodową. Zakłada się, że Komarówka Podlaska jako centrum lokalizacji gminnych usług podstawowych będzie w większym stopniu predestynowana do rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z produkcją rolniczą, stąd preferencja dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w ramach uwzględnienia istniejącego zagospodarowania oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w związku z wyznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy w/w strefy planistyczne wyznaczono na pomniejszych obszarach w obrębach wsi: Brzeziny, Brzozowy Kąt, Kolembrody, Przegaliny Małe, Przegaliny Duże II, Walinna, Wiski, Wiski Kolonia, Woroniec, Wólka Komarowska, Żelizna, Żulinki. Uwzględniono również tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Przegalinach Dużych wyznaczone wcześniej w ramach miejscowego planu zagospodarowania



przestrzennego. Do w/w strefy SJ włączono także pojedyncze działki zabudowane budynkiem mieszkalnym i położone w rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza strefą zwartej zabudowy, które wg ewidencji gruntów i budynków są wyłączone z produkcji rolnej. 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 Komarówka Podlaska. Są to dwie lokalizacje (w centrum osady przy ul. 11 listopada oraz w sąsiedztwie szkoły, przy ul. Wojska polskiego), na których usytuowanych jest łącznie pięć budynków mieszkalnych trzykondygnacyjnych wraz z usługami. Ze względu na pełne zainwestowanie tych terenów nie wyznacza się w zasięgu tej strefy profili dodatkowych.

Strefa usługowe SU

Obejmuje swoim zasięgiem głównie usługi publiczne realizowane przez administrację 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 wyznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Strefy usługowe wyznaczono także na terenach rolniczych niezabudowanych, położonych w atrakcyjnych lokalizacjach, głównie w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 813 i drogi krajowej nr 63. W niektórych strefach usługowych, głównie na terenach niezabudowanych i nie objętych ochroną konserwatorską w obrębach miejscowości: Komarówka Podlaska, Derewiczna i Brzozowy Kąt, dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych, składów i magazynów.

Strefa gospodarcza SP

Obejmuje swoim zasięgiem tereny, w większości niezabudowane, położone w miejscowości Komarówka Podlaska i Derewiczna. Są to tereny, na których przewiduje się realizację zabudowy produkcyjnej, które wcześniej zostały wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W strefie 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. Strefą produkcji rolniczej oznaczono nieruchomości różnej wielkości zarówno te na których zlokalizowane są pojedyncze budynki gospodarcze związane z produkcją rolną lecz bez towarzyszącego tej zabudowie budynku mieszkalnego, jak również



duże wysokotowarowe gospodarstwa hodowlane położone w obrębach miejscowości: Brzeziny, Derewiczna i Komarówka Podlaska, wcześniej uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo w planie ogólnym wyznaczono nowe tereny niezabudowane pod strefę produkcji rolniczej – głównie w obrębie wsi Kolembrody, gdzie dopuszcza się także realizację biogazowni rolniczej. W strefie produkcji rolniczej, na terenach predestynowanych ze względu na wielkość powierzchni, dopuszcza się realizację elektrowni słonecznych.

Strefa zieleni i rekreacji SN

Obejmują swoim zasięgiem tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej głównie na terenach objętych ochroną konserwatorską jak założenia pałacowo – ogrodowe w Przegalinach Dużych i Żeliźnie oraz pozostałości założenia dworsko – ogrodowego w Żulinkach. Ponadto strefy zieleni i rekreacji wyznaczono na terenach urządzeń sportowych - stadionu gminnego w Komarówce Podlaskiej oraz strzelnicy w Wiskach. 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, kulturalną i edukacyjną. Strefa zieleni i rekreacji w Komarówce Podlaskiej (teren dawnego cmentarza żydowskiego) jest wyłączona z zabudowy kubaturowej.

Strefa infrastrukturalna SI

Obejmuje istniejące zagospodarowanie tj. komunalne ujęcie wody, komunalną oczyszczalnię ścieków wraz z terenem PSZOK-u oraz tereny bazowych stacji telefonii komórkowych. Plan ogólny nie wyodrębnia infrastruktury liniowej, gdyż może być ona realizowana w każdej ze stref planistycznych.

Strefa górnictwa SG

Obejmuje tereny udokumentowanych złóż surowców naturalnych wraz z terenami i obszarami górnictwymi wymienione w pkt. 3.7, położone w obrębach miejscowości Kolembrody i Wiski. Wśród nich aktualną koncesję na wydobycie surowców ma jedynie obszar górniczy „Wiski I”.

Strefa cmentarzy SC

Obejmują tereny istniejących cmentarzy wymienionych w pkt 3.10, w tym nieczynne cmentarze: żydowski, niemiecki (wojenny) oraz epidemiczny. Cmentarze czynne: Komarówka Podlaska, Przegaliny Duże, Kolembrody i Brzeziny. Do strefy cmentarzy zaliczono także tereny kościelne, na których miały miejsce historyczne pochówki (w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów sakralnych) takich jak: kościół pw. Najświętszego Serca Jezusowego w Komarówce Podlaskiej, kościół pw. Opieki Matki Boskiej w Przegalinach Dużych (obręb Brzeziny), oraz kościół pw. Nawiedzenia NMP w Kolembrodach.



Strefa otwarta SO

Obejmują tereny rolne i leśne oraz nieużytki. Wyznaczono ogółem 31 stref SO, z których część obejmuje tereny korytarzy i węzłów ekologicznych tj. tereny łąk doliny rzek: Białki i Żarnicy oraz większe kompleksy leśne. Ze względu na ochronę krajobrazu oraz ochronę wartości przyrodniczych istniejącego systemu ekologicznego w strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy. W strefach otwartych położonych głównie na użytkach rolniczych dopuszcza się możliwość realizacji elektrowni słonecznych. Plan ogólny 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 gminy.

Wyznaczono także strefy otwarte, które stanowią otuliny wokół obiektów zabytkowych, głównie cmentarzy. Ze względu na ochronę wartości krajobrazu kulturowego w strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy.

Strefy komunikacji SK

1SK – obejmuje drogę wojewódzką nr 813 o klasie technicznej drogi głównej (G) relacji Międzyrzec Podlaski - Parczew – łączna, wyznaczoną w istniejącym pasie drogowym.

2SK – obejmuje drogę krajową nr 63 o klasie technicznej drogi głównej przyspieszonej (GP) relacji Siedlce (DK2) – Radzyń Podlaski – Wisznice – Sławatycze – granica państwa (Białoruś), wyznaczoną w istniejącym pasie drogowym.

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 Komarówka Podlaska nie określa się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW) (2)

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



Profil dodatkowy: brak.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.0
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 18.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
-

2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA (SJ) (31)

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

• **Ustalenia dla stref zlokalizowanych w Komarówce Podlaskiej: 12SJ – 19SJ**

Profil dodatkowy: brak (z wyłączeniem strefy 17SU z dopuszczeniem terenu zieleni naturalnej).

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.6
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

• **Ustalenia dla stref zlokalizowanych w pozostałej części gminy: 1SJ – 11SJ, 20SJ – 31SJ**

Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
-

3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ) (281)

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



Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej oraz w zależności od specyfiki konkretnej strefy dodatkowo teren lasu i/lub teren wód).

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.6
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
-

4) **STREFA USŁUGOWA (SU) (25)**

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

- **Ustalenia dla stref: 3SU – 4SU, 6SU – 7SU, 10SU – 15SU, 17SU – 18SU, 21SU – 22SU**
(tereny usług użyteczności publicznej i komercyjnej)

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej (wyłącznie w strefach 7SU i 18SU), teren zieleni naturalnej (z wyłączeniem stref 13SU – 15SU oraz 21SU), teren lasu (wyłącznie w strefach 10SU – 11SU).

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.4 – 0.6
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m – 15.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% – 40%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% – 50%

- **Ustalenia dla stref: 1SU, 8SU, 16SU, 20SU, 23SU – 25SU**
(tereny usług oraz składów i magazynów)

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej (z wyłączeniem terenu elektrowni słonecznej w strefach 1SU i 16SU oraz terenu zieleni naturalnej w strefie 1SU).

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.6 – 0.8
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% – 50%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%



- **Ustalenia dla stref: 2SU, 5SU, 9SU, 19SU**

(tereny usług kultu religijnego)

Profil dodatkowy: brak (z wyłączeniem strefy 2SU z dopuszczeniem terenu zieleni naturalnej).

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.2 – 0.5
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 13.0 m – 25.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% – 40%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% – 50%
-

5) STREFA GOSPODARCZA (SP) (2)

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

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej.

- **Ustalenia dla strefy: 1SP**

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.8
- Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%

- **Ustalenia dla strefy: 2SP**

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.8
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 12.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%
-

6) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR) (42)

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



- **Ustalenia dla strefy z dopuszczeniem biogazowni: 5SR**

Profil dodatkowy: teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5
- Maksymalna wysokość zabudowy: 20.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

- **Ustalenia dla pozostałych stref: 1SR – 4SR, 6SR – 42SR**

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.5
- Maksymalna wysokość zabudowy: 15.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%

7) STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI) (10)

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

- **Ustalenia dla strefy: 2SI**

(teren y gminnej oczyszczalni ścieków oraz PSZOK-u)

Profil dodatkowy: teren usług.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.3
- Maksymalna wysokość zabudowy: 8.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%

- **Ustalenia dla stref: 1SI, 3SI – 10SI**

Profil dodatkowy: brak.

Parametry zagospodarowania:

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%



8) **STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN) (7)**

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

- **Ustalenia dla strefy: 1SN**

(teren strzelnicy w Wiskach)

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.1
- Maksymalna wysokość zabudowy: 6.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%

- **Ustalenia dla strefy: 2SN**

(teren stadionu w Komarówce Podlaskiej)

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.3
- Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%

- **Ustalenia dla stref: 3SN – 4SN, 6SN**

(założenia parkowe w Przegalinach Dużych Reforma, Żulinkach i Żeliźnie)

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.1
- Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m – 20.0 m
- Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5%
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%



- **Ustalenia dla stref: 5SN, 7SN**

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Parametry zagospodarowania:

- Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0.1
 - Maksymalna wysokość zabudowy: 10.0 m
 - Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%
 - Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%
-

9) STREFA CMENTARZY (SC) (7)

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

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej.

Parametry zagospodarowania:

- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%
-

10) STREFA GÓRNICTWA (SG) (2)

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

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

11) STREFA OTWARTA (SO) (31)

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

- **Ustalenia dla stref: 2SO, 5SO, 9SO, 12SO, 16SO, 18SO, 22SO, 27SO, 29SO**

(strefy położone głównie na terenach leśnych oraz na łąkach i pastwiskach w dolinach rzek – lokalne powiązania ekologiczne)

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.



- **Ustalenia dla stref: 3SO – 4SO, 7SO, 14SO, 15SO, 20SO – 24 SO, 31SO**

(strefy położone w strefach widokowych obiektów zabytkowych oraz na gruntach rolnych w centrum osady Komarówka Podlaska – 15SO)

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

- **Ustalenia dla stref: 1SO, 6SO, 8SO, 10SO – 11SO, 13SO, 17SO, 19SO, 25SO – 26SO, 28SO, 30SO** *(strefy położone głównie na gruntach rolnych oraz użytkowanych rolniczo)*

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.

12) **STREFA KOMUNIKACYJNA (SK) (3)**

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Profil dodatkowy: teren zieleni urządzonej.

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 obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niemożliwe jest wyznaczenie w planie nowych stref planistycznych w sposób dowolny, 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 gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy posłużono się danymi o budynkach z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Radzynie Podlaskim, oraz danymi z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT). Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono z uwzględnieniem rodzajów budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT), wskazanych w § 1 ust. 1 pkt 1 ww. rozporządzenia, tj.:

- 101 – budynki przemysłowe,



- 103 – budynki handlowo-usługowe,
- 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 przekazanych danych z Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) rodzaj budynku ujawniony był w postaci kodów literowych, w tym oznaczenia „m” dla budynków mieszkalnych. 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) odwołuje się do Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT) i wskazuje konkretne rodzaje budynków wyrażone symbolami liczbowymi, w tym 110 – budynki mieszkalne. Oznaczenie literowe „m” stosowane w danych EGiB odpowiada wyłącznie budynkom mieszkalnym i nie ma w Klasyfikacji Środków Trwałych żadnego innego odpowiednika niż symbol KŚT 110. W związku z tym dokonano bezpośredniej zamiany oznaczenia „m” na symbol KŚT 110, przy czym była to relacja jednoznaczna i jedyna możliwa (1:1), niewymagająca interpretacji ani wyboru pomiędzy różnymi klasami. Zamiana ta dotyczyła wyłącznie budynków mieszkalnych i nie obejmowała innych oznaczeń literowych. Dane źródłowe EGiB pozostawiono bez modyfikacji.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia (maksymalny bufor), wynosi:

$$P_b = 539,696 \text{ ha}$$

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–5 ww. rozporządzenia (bez dopuszczonych rozszerzeń), wynosi:

$$P_u = 183,284 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, wyznaczonych na podstawie § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \cdot (P_b - P_u)$$
$$P_p = 0,25 \times (539,696 - 183,284) = 89,103 \text{ ha}$$

Maksymalna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy ($P_{\max}$), z uwzględnieniem dopuszczalnego rozszerzenia, wynosi:

$$P_{\max} = P_u + P_p = 183,284 \text{ ha} + 89,103 \text{ ha} = 272,387 \text{ ha}$$



Zdecydowana większość wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy zlokalizowana jest na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz na terenach zabudowy usługowej objętych zakresem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska. Pozostałą część obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono na niezabudowanych terenach rolnych w celu rozszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w szczególności w strefach SJ oraz SZ, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz polityki przestrzennej gminy. Wyznaczając obszary uzupełnienia zabudowy, kierowano się przede wszystkim kryteriami określonymi w cytowanym wyżej rozporządzeniu, tj. występowaniem zgrupowań co najmniej pięciu budynków, spełniających wymagania w zakresie odległości obrysów oraz przynależnością tych budynków do rodzajów określonych według Klasyfikacji Środków Trwałych. Pod względem merytorycznym starano się uwzględnić złożone wnioski oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne, stwarzające możliwości lub ograniczenia. Wyznaczono ogółem 141 obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ).

Kryteria, którymi kierowano się przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) poza terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz terenami zabudowy usługowej wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmowały w szczególności:

- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w miejscowości gminnej Komarówka Podlaska, zgodnie z potrzebami mieszkańców oraz polityką przestrzenną gminy, w tym w celu wzmocnienia ośrodka gminnego, zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz łatwej dostępności infrastruktury technicznej i społecznej;
- w obszarze wsi: Komarówka Podlaska, Brzeziny, Brzozowy Kąt, Derewiczna, Kolembrody, Przegaliny Duże I, Przegaliny Duże II, Walinna, Wiski, Wiski Kolonia, Woroniec, Wólka Komarowska, Żelizna, Żulinki wypełnienie wolnych enklaw oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z możliwością realizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- w obszarze wsi: Komarówka Podlaska, Brzeziny, Brzozowy Kąt, Kolembrody, Przegaliny Duże II, Walinna, Wiski, Wiski Kolonia, Woroniec, Wólka Komarowska, Żelizna, Żulinki powiększenie zasięgu zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o tej samej funkcji, z możliwością realizacji usług;
- wyznaczenie OUZ na terenach istniejących zagospodarowanych siedlisk rolniczych, położonych poza terenami zwartej pasmowej zabudowy wiejskiej, które spełniają kryteria prawne określone w cytowanym wyżej rozporządzeniu, tj. w zakresie występowania zgrupowań co najmniej pięciu budynków, głównie o funkcji mieszkaniowej;
- uwzględnienie ochrony obiektów zabytkowych oraz ich otoczenia poprzez wyłączenie tych terenów z obszarów uzupełnienia zabudowy;



- wyłączenie OUZ ze stref otwartych (SO) oraz strefy komunikacji (SK).

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

Analizę możliwości wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Komarówka Podlaska, wraz z obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ), przedstawiono na Załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

IV. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik Nr 1 – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska

Załącznik Nr 2 – Analiza możliwości wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej

Załącznik Nr 3 – Rozmieszczenie stref planistycznych

Załącznik Nr 4 – Dane przestrzenne planu ogólnego w formacie .gml

V. SPIS RYCIN

<i>Rys. 1 Położenie gminy Komarówka Podlaska na tle powiatu radzyńskiego, źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl</i>	9
<i>Rys. 2 Podział gminy Komarówka Podlaska wg obrębów geodezyjnych, źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl</i>	10
<i>Rys. 3 Obszary występowania form ochrony przyrody gminy Komarówka Podlaska, , źródło: opracowanie własne na podstawie danych geoportal.gov.pl</i>	18
<i>Rys. 4 Przebieg korytarza ekologicznego w gminie Komarówka Podlaska, źródło: mapa.korytarze.pl</i>	19
<i>Rys. 5 Obszary gruntów zmeliorowanych, źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich, uzupełnionych o dane z geoportal.gov.pl</i>	20
<i>Rys. 6 Położenie gminy Komarówka Podlaska na tle GZWP, źródło: opracowanie własne</i>	22



<i>Rys. 7 Obszary występowania złóż kopalin, terenów górniczych oraz obszarów górniczych, źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego.....</i>	<i>24</i>
<i>Rys. 8 Obszar rewitalizacji oraz obszary zdegradowane na terenie gm. Komarówka Podlaska, źródło: Gminny Program Rewitalizacji gminy Komarówka Podlaska do 2030 r.</i>	<i>38</i>
<i>Rys. 9 Udział gruntów rolnych II i III kl. w stosunku do pozostałych gruntów rolnych na obszarze gm. Komarówka Podlaska, źródło: opracowanie własne na podstawie danych EGIB</i>	<i>40</i>
<i>Rys. 11 Mapa głównej sieci drogowej na terenie gm. Komarówka Podlaska, źródło: zdpradzynpodlaski.bip.lubelskie.pl</i>	<i>44</i>
<i>Rys. 12 Infrastruktura techniczna na obszarze gm. Komarówka Podlaska</i>	<i>46</i>