



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 czerwca 2026 r.

Poz. 3065

UCHWAŁA NR XXX/144/26 RADY MIEJSKIEJ WE WŁODAWIE

z dnia 22 czerwca 2026 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi wraz z infrastrukturą techniczną w miejscowości Włodawa przy ul. Tartacznej na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 238/6, obręb 0001

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 195, z późn. zm.), w związku z wnioskiem SIM LUBELSKIE Spółka z o.o. z dnia 15 maja 2026 r. data wpływu 21 maja 2026 r., Rada Miejska we Włodawie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej we Włodawie przy ul. Tartacznej.

2. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z lokalami usługowymi w kondygnacji parteru wraz z kondygnacją podziemną (w tym komórki gospodarcze, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz Miejsce Doraźnego Schronienia) dodatkowo wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej, zagospodarowaniem terenu oraz powiązanie z układem dróg publicznych.

3. W ramach inwestycji mieszkaniowej przewiduje się realizację części inwestycji przeznaczonej na działalność usługową, o powierzchni nie przekraczającej 389 m².

4. Nie przewiduje się etapowania inwestycji mieszkaniowej.

5. Nie przewiduje się realizacji inwestycji towarzyszącej.

§ 2. 1. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na nieruchomości gruntowej oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 238/6 położona w obrębie ewidencyjnym 0001 miasto Włodawa przy ul. Tartacznej.

2. Granice terenu objętego Inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 3. 1. Powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi:

a) minimalna 1900,00 m²

b) maksymalna 1946,43 m²

2. Liczba mieszkań wynosi:

a) minimalna 33 lokali mieszkalnych

b) maksymalna 36 lokali mieszkalnych.

§ 4. 1. Teren inwestycji jest terenem niezabudowanym i nieuzbrojonym. Teren inwestycji jest obszarem porośniętym zielenią nieurządzoną niską oraz średnią w formie niewielkich drzew.

2. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Włodawy, teren inwestycji mieszkaniowej przeznaczony jest dla potrzeb usług (symbol B. 35U), dodatkowo zgodnie z zapisami § 6 Usługi ust. 1 pkt 2 lit b i ust 1 pkt 3 lit c tekstu planu obowiązującego dopuszcza się lokalizację mieszkań, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

a) planowana inwestycja częściowo nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji obiektu,

3. Zgodnie z art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) cyt. „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

a) Mając na uwadze kierunki rozwoju miasta wyrażone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włodawy (Uch. Nr XXXIV/264/2001 z dnia 7 grudnia 2001 r. z późn. zm.), cyt. „zaleca się podjęcie działań sprzyjających poprawie standardu zamieszkania w mieście”, co zostało uwzględnione wzbogacając funkcję usługową o funkcje mieszkalne. Określona w Studium wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 kondygnacji – co w projekcie również zostało uwzględnione

4. Realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z udziałem usług zgodnie z SUiKZP. W ramach inwestycji powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny czterokondygnacyjny z lokalami usługowymi w kondygnacji parteru wraz z kondygnacją podziemną (w tym komórki gospodarcze, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz Miejsce Doraźnego Schronienia) oraz towarzysząca infrastruktura, taka jak drogi wewnętrzne, parkingi, plac zabaw, tereny zieleni, wiata śmietnikowa.

5. W zakresie uzbrojenia terenu, projektowane jest wykonanie następujących instalacji zewnętrznych:

a) instalacji gazowej,

b) przyłącza: elektroenergetycznego, wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, gazowego

§ 5. Inwestycja mieszkaniowa ma zapewniony dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej znajdującej się w sąsiedztwie, potwierdzony warunkami wydanymi przez poszczególnych gestorów sieci, powiązanie z tą infrastrukturą realizowane poprzez:

a) wykonanie przyłącza z rur PE Ø 80 mm do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej na działce nr 237, zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. we Włodawie z dnia 10.03.2026 r. znak ZWIK 8/614/2026,

b) ścieki sanitarne odprowadzane przyłączem z rur PCV Ø 200 mm do studni rewizyjnej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej na działce nr 237, zgodnie z warunkami wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o. we Włodawie z dnia 10.03.2026 r. znak ZWIK 8/614/2026,

c) wody opadowe i roztopowe zagospodarowane na terenie objętym inwestycją poprzez rozproszanie do gruntu,

d) zasilanie energią elektryczną poprzez przyłącze z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A. Oddział Zamość określonymi w piśmie z dnia 05.05.2026 r. znak 26-H3/S/00954/RP/JL/2892,

e) wykonanie przyłącza do sieci gazowej zlokalizowanej w ul. Długiej, na warunkach określonych przez polską Spółkę Gazownictwa w piśmie z dnia 20.03.2026 r. znak WD00/0000030541/00001/2026/00000,

f) dostęp do usług telekomunikacyjnych mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych,

g) zaopatrzenie w ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z własnej kotłowni gazowej,

- h) budowę zjazdu z ulicy Tartacznej zgodnie z wydaną decyzją nr 23.1.2026 Burmistrza Włodawy z dnia 02.04.2026 r. znak IR.7230.23.1.2026.DP,
- i) gospodarowanie odpadami stałymi na zasadzie indywidualnej umowy z odbiorcą. Odpady będą składowane w pomieszczeniu śmietnikowym w planowanej altanie śmietnikowej,
- j) realizację miejsc postojowych, wiaty śmietnikowej oraz drogi wewnętrznej, zapewniającej dojazd do budynku.

§ 6. 1. W zakresie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojeniu terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów określa się:

1) zapotrzebowanie na media

- a) woda – 18 m³/ dobę
- b) ścieki komunalne – 17 m³/ dobę
- c) gaz – 35 m³/ godzinę
- d) energia elektryczna – 194 kW

2) ścieki sanitarne odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;

3) wody opadowe rozprowadzane na teren objęty inwestycją mieszkaniową;

4) liczba miejsc postojowych: stosownie do liczby mieszkań, nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, w tym minimum 3 dla osób niepełnosprawnych;

5) sposób zagospodarowania odpadów: odpady komunalne gromadzone selektywnie w wiacie śmietnikowej z okresowym wywozem, zgodnie z przepisami w zakresie gospodarki odpadami obowiązującymi na terenie Gminy Miejskiej Włodawa,

6) dopuszcza się zastosowanie alternatywnych źródeł energii: instalacje fotowoltaiczne, pompy ciepła, solary a także magazyny energii.

2. Planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zabudowy planowany jeden budynek wielorodzinny docelowo wyposażony we wszystkie urządzenia i instalacje zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a w tym:

- dźwig osobowy (windę),
- instalację ciepłej wody użytkowej,
- instalację wody zimnej,
- instalację centralnego ogrzewania,
- kanalizację sanitarną,
- instalację elektryczną i oświetleniową,
- instalację teletechniczną,
- instalację odgromową,
- wentylację hybrydową i mechaniczną;

2) w zakresie zagospodarowania terenu:

- teren inwestycji mieszkaniowej po jej zakończeniu jako przestrzeń nieogrodzona i ogólnodostępna, w której nie będą stosowane żadne bariery, w tym ogrodzenia, zapory czy systemy opłat, które utrudniałyby swobodny dostęp,

- droga wewnętrzna,
- zjazd na drogę wewnętrzną, z ulicy Tartacznej,
- zlokalizowanie niezbędnych miejsc postojowych na parkingach naziemnych,

- powierzchnia biologicznie czynna:
 - plac zabaw z miejscem rekreacji o powierzchni 120 m²
 - zieleń towarzysząca,
 - wiata śmietnikowa,
 - ciągi piesze;
- 3) obiekty budowlane realizowane zgodnie z ich przeznaczeniem funkcjonalnym oraz stosownymi przepisami szczególnymi w tym zakresie: infrastruktura techniczna, sieci i instalacje powiązane z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazową, elektryczną oraz teletechniczną, a w tym:
- budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - wiata śmietnikowa,
 - parkingi,
 - teren wypoczynku i rekreacji z placem zabaw,
 - oświetlenie terenu,
 - linia kablową nN,
 - zewnętrzna instalacja gazowa,
 - zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej,
 - przyłącze wodociągowe,
 - przyłącze kanalizacji sanitarnej,
 - przyłącze gazowe.
3. Koncepcja zagospodarowania terenu przedstawia załącznik nr 2 do uchwały.
- § 7. 1. Parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:
- a) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej (terenu działki budowlanej): 3 909,00 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy: 862,57 m²,
 - c) intensywność zabudowy (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym): maksymalna 1,5 w stosunku do terenu inwestycji mieszkaniowej (o pow. 3 909,00 m²),
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (o pow. 3 909,00 m²): powierzchnia biologicznie czynna wymagana - 977,25 m², powierzchnia biologicznie czynna planowana – 1159,19 m²,
 - e) powierzchnia placu zabaw z miejscem rekreacji minimum 1,4 % powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (o pow. 3 909,00 m²), planowany plac zabaw o powierzchni 120 m²,
 - f) liczba budynków mieszkalnych wielorodzinnych: jeden,
 - g) wysokość zabudowy: do 15,00 m,
 - h) maksymalna szerokość elewacji budynku od strony ul. Tartacznej 25 m,
 - i) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
 - j) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
 - k) kształt dachu i kąt nachylenia: dach płaski,
 - l) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona przez minimalną odległość budynku od linii rozgraniczających terenów komunikacji (tj. parkingów przewidywanych poza lokalizowaną inwestycją mieszkaniową), zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały,
 - m) szerokość drogi wewnętrznej minimum 4,5 m,

n) miejsce na gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami i warunkami technicznymi w tym zakresie.

2. Wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) teren inwestycji zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 407); dodatkowo teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody w związku z tym, że powierzchnia terenu inwestycji nie przekracza 4 ha, nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) realizacja inwestycji oraz eksploatacja powstałej zabudowy i obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem nie będzie oddziaływać w znaczący sposób na środowisko; oddziaływania będą miały charakter lokalny i ograniczony czasowo; zastosowane rozwiązania technologiczne są powszechnie znane i nie stanowią uciążliwości dla środowiska i ludzi,
- c) realizacja inwestycji wiąże się z przekształceniem terenu zieleni, co wpłynie na lokalny krajobraz, jednakże projektowany teren biologicznie czynny zgodnie z projektem zagospodarowania terenu zmierzają do minimalizacji oddziaływań,
- d) emisja zanieczyszczeń do powietrza będzie pochodzić z indywidualnego systemu grzewczego oraz ruchu samochodowego; przewiduje się zastosowanie ekologicznych źródeł energii,
- e) gospodarka wodno-ściekowa będzie prowadzona w sposób zorganizowany, zgodnie z obowiązującymi zasadami,
- f) na terenie miasta Włodawa brak jest uchwały, podjętej na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.).

§ 8. 1. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka:

- a) działka nr 238/6 obręb 0001 przy ul. Tartacznej we Włodawie nr księgi wieczystej LU1W/00054423/4.

2. Nie wskazuje się nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. 1. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz w okresie eksploatacji obiektów objętych inwestycją mieszkaniową:

- a) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających negatywnemu oddziaływać na glebę, wody podziemne i powierzchniowe oraz drzewostan poprzez emisję zanieczyszczeń gazowych (również zapachów), zanieczyszczeń pyłowych i płynnych, przekraczających dopuszczalne normy,
- b) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie objętym inwestycją,
- c) selektywną zbiórkę odpadów komunalnych należy zapewnić w miejscu do tego przeznaczonym (wiata śmietnikowa),
- d) prace budowlane należy prowadzić w sposób ograniczający uciążliwości dla terenów sąsiednich, w szczególności w zakresie hałasu i zanieczyszczenia powietrza.

2. Nie określa się warunków wynikających z potrzeb ochrony zabytków, ze względu na brak zlokalizowanych w zasięgu inwestycji obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków bądź objętych Gminną Ewidencją Zabytków. Postępowanie z zabytkami odkrytymi w czasie prowadzenia robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) realizacja inwestycji nie może powodować naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym w szczególności nie może prowadzić do pozbawienia dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz lokalnych stosunków,

- b) realizacja inwestycji nie może naruszać przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, wibracjami oraz zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
- c) należy zapewnić ochronę przed zacienianiem i przesłanianiem sąsiednich budynków mieszkalnych ponad normy określone w przepisach odrębnych,
- d) wszelkie prace budowlane należy prowadzić w sposób minimalizujący uciążliwość dla nieruchomości sąsiednich, a ewentualne szkody powstałe w związku z realizacją inwestycji zostaną naprawione przez Inwestora.

2. Zasady dostępności:

- a) w ramach realizacji inwestycji należy zastosować rozwiązania architektoniczne, zgodne z art. 5 ust. 1 oraz art. 8 Prawa budowlanego, zapewniające dostępność budynków i ich otoczenia dla osób mających ograniczoną sprawność fizyczną,
- b) inwestycja musi być dostępna dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności, w tym poprzez zapewnienie odpowiednich pochylni, wind, podjazdów i szerokości drzwi,
- c) teren inwestycji, w tym ciągi piesze, parkingi i inne przestrzenie wspólne, należy zaprojektować zgodnie z zasadami dostępności dla osób z niepełnosprawnościami.

§ 11. Warunki dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i przeciwpożarowej:

1. budynek należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz przepisami przeciwpożarowymi,

2. należy zapewnić możliwość dojazdu dla jednostek straży pożarnej oraz zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 12. Integralną częścią uchwały są:

1. załącznik nr 1 - określenie granic terenu inwestycją mieszkaniową, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000;

2. załącznik nr 2 - mapa z koncepcją zagospodarowania terenu objętego Inwestycją Mieszkaniową (fragment Koncepcji Architektoniczno-Urbanistycznej, Pracownia Projektowa MAX, z maja 2026 r.), w skali 1:500;

3. załącznik nr 3 - uzasadnienie.

§ 13. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

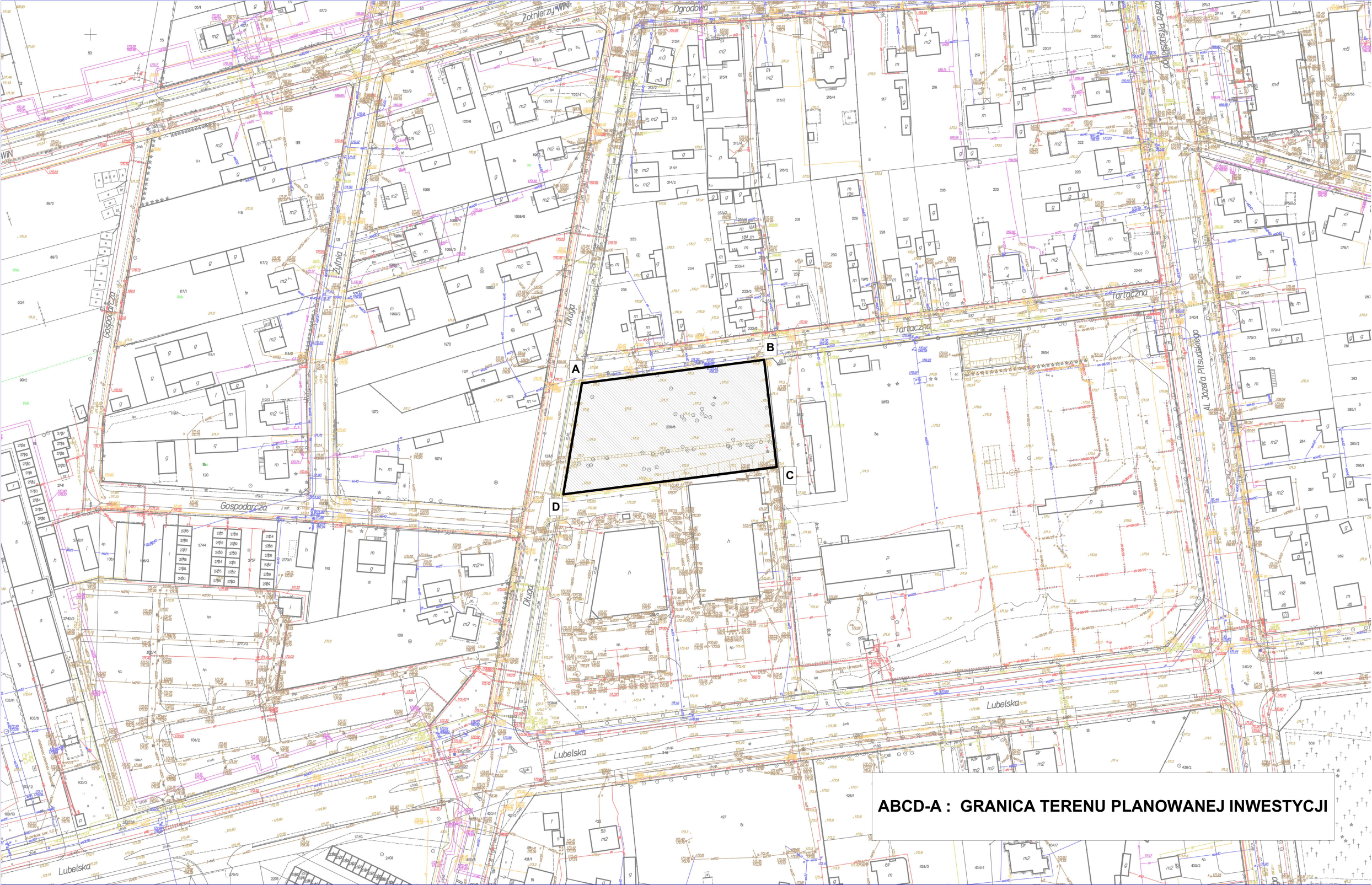
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Włodawy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

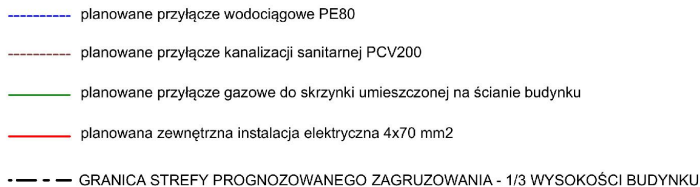
Przewodnicząca Rady
Miejskiej

Renata Kapelko

Starostwo Powiatowe we Włodawie Wydział Geodezji
Skala 1:1000 (pomniejszenie ze skali 1:500) Powiat włodawski, Jednostka ewidencyjna: m. Włodawa, Obręb: 0001
Oznaczenie kancelaryjne: WG6642.832.2026 Układ wsp.: PL-2000/8, PL-EVRF2007-NH



Opracowano systemem GEO-MAP. Dokument wygenerowany automatycznie 2026.05.15 9:02:19 przez Automat Obsługi Zgłoszeń. Strona 1/1
Podpisany kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną organu. Poświadczam się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem przyjętym do PZGIK.
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/144/26
Rady Miejskiej we Włodawie
z dnia 22 czerwca 2026 r.

Uzasadnienie

I. Przedmiot i podstawa prawna uchwały

Uchwała jest odpowiedzią na wniosek złożony w dniu 21 maja 2026 r. przez SIM LUBELSKIE Spółka z o.o. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), zwanej dalej „specustawą mieszkaniową”.

Celem specustawy mieszkaniowej jest wspieranie budownictwa mieszkaniowego poprzez uproszczenie i przyspieszenie procedur administracyjnych. Kluczowym mechanizmem ustawy jest możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych niezależnie od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy (POG) oraz uchwałami o utworzeniu parku kulturowego.

W okresie przejściowym ma zastosowanie art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824, 527). Przepis dotyczy uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, w którym wskazano sposób stosowania przepisów dotychczasowych dotyczących spraw wszczętych po dniu wejścia w życie ustawy, ale niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. Zgodnie z tymi regulacjami lokalizacja inwestycji mieszkaniowych niezależnie od ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest możliwa pod warunkiem, że inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

II. Stan faktyczny i zgodność ze Studium

Inwestor, SIM LUBELSKIE Sp. z o.o., planuje budowę jednego budynku czterokondygnacyjnego z lokalami usługowymi w kondygnacji parteru wraz z kondygnacją podziemną (w tym komórki gospodarcze, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne oraz Miejsce Doraźnego Schronienia) dodatkowo wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej, zagospodarowaniem terenu oraz powiązanie z układem dróg publicznych; zawierającego od 33 do 36 mieszkań.

Teren objęty wnioskiem, zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Włodawa, teren inwestycji mieszkaniowej przeznaczony jest dla potrzeb usług (symbol B. 35U), dodatkowo zgodnie z zapisami § 6 Usługi ust. 1 pkt 2 lit b i ust 1 pkt 3 lit c, tekstu planu obowiązującego, dopuszcza się lokalizację mieszkań, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego - planowana inwestycja częściowo nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie funkcji obiektu.

Jednakże mając na uwadze kierunki rozwoju miasta wyrażone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włodawy (Uch. Nr XXXIV/264/2001 z dnia 7 grudnia 2001 r. z późn. zm.), cyt. „zaleca się podjęcie działań sprzyjających poprawie standardu zamieszkania w mieście”, co zostało uwzględnione wzbogacając funkcję usługową o funkcje mieszkalne. Określona w Studium wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 kondygnacji – co w projekcie również zostało uwzględnione Realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z udziałem usług zgodnie z SuiKZP.

Wobec powyższego, planowana inwestycja **nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium**, co stanowi podstawową przesłankę do zastosowania przepisów specustawy mieszkaniowej.

III. Spełnienie standardów urbanistycznych i dostęp do infrastruktury

Przedłożona koncepcja architektoniczno-urbanistyczna oraz pozostałe dokumenty potwierdzają, że planowana inwestycja spełnia standardy lokalizacji i realizacji określone w rozdziale 3 specustawy mieszkaniowej.

1. Dostęp do infrastruktury społecznej:

- a) Inwestycja znajduje się w odległości 750 m od Szkoły Podstawowej nr 3. Dyrekcja szkoły wydała zaświadczenie potwierdzające możliwość przyjęcia nowych uczniów z planowanej inwestycji.
- b) W odległości ok. 750 m znajduje się Przedszkole Miejskie nr 2 przy Szkole Podstawowej nr 3.
- c) Najbliższy przystanek komunikacji autobusowej zlokalizowany jest w odległości ok. 644 m.

2. Dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- a) Zapewniony jest dostęp do istniejącej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej, co potwierdzają warunki przyłączenia wydane przez gestorów sieci.
- b) Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez zjazd z drogi publicznej - ul. Tartacznej - na co uzyskano stosowne zgody zarządcy drogi. Na terenie inwestycji zaprojektowano drogę wewnętrzną o szerokości 6 m, pełniącą funkcję drogi pożarowej.

3. Standardy urbanistyczne i architektoniczne:

- a) Projektowany budynek (4 kondygnacji nadziemnych) nie przekracza wysokości najwyższej zabudowy mieszkaniowej w promieniu 500 m.
- b) Zapewniono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 29,65 % (1159,19 m²).
- c) Na terenie inwestycji zlokalizowano ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony plac zabaw o powierzchni 120 m²,
- d) Zapewniono wymaganą liczbę miejsc postojowych (52), co daje wskaźnik 1,5 miejsca na jedno mieszkanie.

4. Dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych: Inwestycja została zaplanowana z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez zaprojektowanie dojazdów bez barier architektonicznych, wyznaczenie minimum 3 miejsc postojowych, wyposażenie budynku w dźwig osobowy (windę).

IV. Uwagi do wniosku, uzgodnienia i opiniowanie

Wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami został zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy z określeniem formy, miejsca i terminu składania uwag do wniosku. Informację o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń do przedłożonego wniosku ze strony społecznej.

Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej został poddany ustawowej procedurze opiniowania i uzgadniania.

W ramach tej procedury, pismem z dnia 9 czerwca 2026r. (znak: IF-I1.743.185.2026.WK), Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie poinformował, że wniosek nie podlega opiniowaniu w zakresie zadań rządowych, ponieważ teren inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo zgodnie z art. 64 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688) cyt. „Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy”.

Mając powyższe na uwadze, analizując kierunki rozwoju miasta wyrażone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włodawy (Uch. Nr XXXIV/264/2001 z dnia 7 grudnia 2001 r. z późn. zm.), cyt. „zaleca się podjęcie działań sprzyjających poprawie standardu zamieszkania w mieście”, co zostało uwzględnione wzbogacając funkcję usługową o funkcje mieszkalne. Określona w Studium wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 5 kondygnacji – co w projekcie również zostało uwzględnione

Realizacja inwestycji spowoduje przekształcenie terenu objętego inwestycją mieszkaniową w teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z udziałem usług zgodnie z SUiKZP.

Dodatkowo dnia 11 czerwca 2026 wpłynęła Uchwała nr CCLI/4969/2026 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 2 czerwca 2026 r. opiniująca pozytywnie wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.

W dniu 11 czerwca 2026 r. odbyło się posiedzenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej we Włodawie, Komisja zapoznała się z przedstawionym materiałem, po analizie wniosek zaopiniowała pozytywnie z uwagami.

Komisja zwróciła uwagę na kilka kwestii wymagających doprecyzowania, min. korektę nieścisłości w planowanej powierzchni usług do planowanej powierzchni użytkowej mieszkań, dodatkowo należało określić zapotrzebowanie na wodę (zgodnie z załączonym protokołem Komisji). W odpowiedzi na powyższe, Inwestor złożył korektę wniosku uwzględniający uwagi Komisji.

W dniu 13 czerwca 2026 r. wpłynęła pozytywna opinia Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego inspektora Sanitarnego w Lublinie z dnia 12.06.2026 r. znak DNS-NZ.7016.1.259.2026.

W odpowiedzi na uzyskane opinie i uwagi do wniosku lokalizacyjnego, Inwestor w dniu 16 czerwca 2026 r. przedłożył korektę wniosku z wyjaśnieniem, że treść wniosku nie uległa zmianie, zostały jedynie doprecyzowane niektóre kwestie, które nie wpływają na jego merytoryczną zawartość.

V. Wnioski końcowe

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że planowana inwestycja mieszkaniowa realizuje ważny interes publiczny, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnej. Jest zgodna z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium, a także spełnia wszystkie standardy techniczne, urbanistyczne i społeczne wymagane przez specustawę mieszkaniową. Ustalenie lokalizacji inwestycji w drodze niniejszej uchwały jest zatem w pełni zasadne i celowe.