

WIDOK



20-727 LUBLIN, UL. URZĘDOWSKA 60, TEL. 526-26-87
20-077 LUBLIN, UL. JASNA 6, TEL. 532-42-22

PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

ZARZĄD GMINY FAJSŁAWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FAJSŁAWICE

LUBLIN 2000 ROK

PLAN ZAWIERA ZMIANĘ ZATWIERDZONĄ UCHWAŁĄ NR VI/26/2003 RADY GMINY FAJSŁAWICE Z DNIA 31 MARCA 2003 ROKU, OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO NR 124, POZ. 2854 Z DNIA 14 SIERPNIA 2006 R.

PLAN ZAWIERA ZMIANĘ ZATWIERDZONĄ UCHWAŁĄ NR XXXIX/141/2006 RADY GMINY FAJSŁAWICE Z DNIA 30 LIPCA 2006 ROKU, OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO NR 170, POZ. 2702 Z DNIA 26 PAŹDZIERNIKA 2006 R.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY FAJSŁAWICE**

I ETAP

ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XVIII/85/99
RADY GMINY W FAJSŁAWICACH Z DNIA
18 GRUDNIA 1999 ROKU, OGŁOSZONĄ
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO
NR 54 POZ. 637 Z DNIA 21.09.2000r.

U C H W A Ł A Nr XVIII/85/99
RADY GMINY W FAJSŁAWICACH
z dnia 18 grudnia 1999 R.

w sprawie:
uchwalenia I etapu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U.Nr 13 poz.74 z 1996 r., z późniejszymi zmianami/, art. 8 ust. 1 i 2, art. 26 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 15 poz.139 z 1999 r - tekst jednolity/, uchwały Nr XLIII/191/98 Rady Gminy w Fajslawicach z dnia 29 maja 1998 r. u c h w a ł a s i ę c o n a s t ę p u j e :

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, w jej granicach administracyjnych. Plan powstały w wyniku uchwalonej zmiany stanowią:
 - 1/ ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2/ rysunek planu w skali 1: 10 000, stanowiący ZAŁĄCZNIK Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3/ rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość z zastrzeżeniem określonym w § 2 ust.1 pkt.3.
2. Plan uwzględnia zasady zagospodarowania terenu zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice”, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Nr XIII/58/99 z dnia 22 lipca 1999 r.
3. Przeszta je obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, w skali 1: 10 000, zatwierdzony uchwałą Nr XXII/62/87 Gminnej Rady Narodowej w Fajslawicach z dnia 8 września 1987 r. /Dziennik Urz. Woj. Lub. Nr 3 poz. 59 z 31.03.1988 r./ z późniejszymi zmianami w zakresie objętym I etapem zmian.

§ 2

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały określone w § 1 ust. pkt. 1 obejmują:
 - 1/ ustalenia ogólne zawarte w rozdziale II, określone w strefach polityki przestrzennej wymienionych w § 3 ust. 2;
 - 2/ ustalenia szczegółowe określone w rozdziale III, dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych numeracją i symbolami w układzie jednostek architektoniczno - krajobrazowych wymienionych w § 3 ust. 3 (A - DM), z pominięciem

- stref : A, LGH, LHI, LIJ,N, O,T,U, Y - dla których obowiązują wyłącznie zasady zawarte w strefach polityki przestrzennej, zawarte w § 5,
- 3/ uchwaleniu nie podlegają tereny w następujących jednostkach architektoniczno-krajobrazowych, określone na rysunku planu symbolami:
- a. B - 7 KS/UG/UH oraz projektowane drogi gminne i ciąg pieszo-jezdny;
 - b. C - 1 R-MNj/MR; 2 R-MNj/MR; 3 UC; 6 P,RP,RPU oraz projektowana droga gminna (zamiennie ciąg pieszo-jezdny);
 - c. CC - 12 U/MNj;
 - d. E - 3 US;
 - e. F - 3 U/PR/MNj i 4 U/PR/MNj;
 - f. G - 2 UP/PR/S ; droga gminna nr 22 31 022 oraz projektowana droga gminna;
 - g. I - 3P; projektowana droga gminna (na odcinku leśnym ciąg pieszo-jezdny);
 - h. J - 1/U/UK/MNj (część terenu) droga gminna (zamiennie ciąg pieszo-jezdny) nr 22 31 035;
 - i. DM - 2 W/US
 - j. Ł.K - droga gminna nr 22 31 029;
 - k. P - 1 UK/UG/UH;
 - l. X - 1 UI/U;
 - ł. Y - 1P/RPO/PR; projektowana droga gminna;
 - m. Z - projektowany ciąg pieszo-jezdny;
- 4/ tereny wymienione w pkt. 3 uchwalone zostaną w II etapie, po uzyskaniu zgody właściwych organów administracji rządowej na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Oznaczenia graficzne rysunku planu wymienionym w § 1 ust. 1 pkt.2 obejmują:
- 1/ Ustalenia ściśle obowiązujące, które stanowią:
- a. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnym sposobie zagospodarowania;
 - b. oznaczenia granic terenów objętych ochroną, zatwierdzonych i ustanowionych stref,
 - c. wyznaczonych punktów widokowych;
 - d. oznaczenia granic stref polityk przestrzennych i jednostek przyrodniczo-krajobrazowych;
- 2/ Ustalenia orientacyjne do uściślenia w planach uszczegółowionych, decyzjach administracyjnych i ew. w projektach budowlanych, które stanowią:
- a. linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
 - b. granice terenów wymagających opracowania planów miejscowych;
 - c. przebieg ciągów komunikacyjnych (projektowane drogi, ciągi piesze i rowerowe);
 - d. przebieg urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;
 - e. oznaczenia obiektów i granic terenów projektowanych do objęcia ochroną.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
- 1/ planię - należy przez to rozumieć ustanowione niniejszą uchwałą prawo miejscowe, określone w § 1 ust.1,
 - 2/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 10 000,

- 3/ przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4/ terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 5/ obszarze - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny wyznaczony na rysunku planu, stanowiący przedmiot ustaleń ogólnych planu,
- 6/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7/ przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 8/ przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,
- 9/ przeznaczeniu wielofunkcyjnym, oznaczonym symbolami literowymi (przeznaczonych przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia,
- 10/ adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub zmiany przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu; w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków,
- 11/ adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji, dopuszczenie remontów, bez prawa modernizacji powodującej konieczność zmiany istniejących lub wprowadzenia nowych elementów konstrukcyjnych; z wykluczeniem zmiany przeznaczenia,
- 12/ tymczasowych obiektach budowlanych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem oraz obiekty o lekkiej konstrukcji, nie powiązane trwale z gruntem,
- 13/ usługach publicznych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach,
- 14/ usługach komercyjnych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, biura, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej i usług dla ludności nie związane z celami publicznymi w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115. poz.741),
- 15/ koncentracji usług należy przez to rozumieć tereny na których obowiązuje skupianie i grupowanie usług celem kształtowania zespołów usług, wielofunkcyjnych ośrodków lub centrów obsługi ludności,
- 16/ usługach dla rolnictwa należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarstw rolnych i procesu produkcji rolnej, obejmujących: zaopatrzenie, skup, zbył produktów rolnych, usługi napraw i konserwacji, usługi mechanizacji, agrotechniczne, lecznictwa zwierząt, ochrony i postępu rolniczego oraz inne usługi związane w oczywisty sposób z obsługą obszarów rolnych,

- 17/ usługach należy przez to rozumieć funkcje usługowe których lokalizacja służy ochronie i poprawie jakości życia mieszkańców gminy oraz tworzy możliwość podniesienia atrakcyjności ośrodka obsługi gminy lub jej części,
- 18/ nieuciążliwych usługach, obiektach produkcyjnych i innych formach zagospodarowania należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczane w przepisach prawnych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz obiekty i działalność, których oddziaływanie nie przekracza granic terenu, przeznaczonego na określony rodzaj użytkowania.
2. Ileż mowa w planie o strefach polityki przestrzennej należy przez to rozumieć niżej wymienione obszary, wydzielone na rysunku planu, stanowiące przedmiot przepisów ochronnych i konserwatorskich, bądź warunkujących zasady zabudowy i przekształceń w sposobie użytkowania i zagospodarowania, oznaczone następującymi numerami:
- I. STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
 - I.1 Obszar wysokiej ochrony wód podziemnych
 - I.2 Obszary źródliskowe rzek wskazane do ochrony
 - I.3 Ekologiczny system obszarów chronionych (ESOCH)
 - I.4 Obszar otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego
 - I.5 Zespół przyrodniczo-krajobrazowy - istniejący/projektowany
 - I.6 Użytki ekologiczne
 - I.7 Pomniki przyrody - istniejące/ projektowane
 - I.8 Lasy ochronne - istniejące/projektowane
 - I.9 Kompleksy leśne/ projektowane zalesienia i zadrzewienia
 - I.10 Obszar wód otwartych (rzeki, stawy, rowy), źródła
 - I.11 Obszary zbiorników wodnych istniejących /do odtworzenia
 - I.12 Dna dolin rzecznych
 - I.13 Suche obniżenia dolinne
 - I.14 Podstawowe formy fitomelioracji (projektowane)
 - II. STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 - II.1 Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu/obiektu zabytkowego
 - II.2 Projektowana strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - II.3 Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu/ obiektu zabytkowego
 - II. 4 Projektowana strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego
 - 1. K - Ochrony tożsamości krajobrazu wsi z łąkowymi rozłogami pól
 - 2. AR - Ochrony archeologicznej
 - 3. Projektowana pośrednia ochrona konserwatorska obiektów zabytkowych
 - II.5 Strefa ochrony i kształtowania elementów kompozycji krajobrazu
 - 1. Dominanty i akcenty architektoniczne/krajobrazowe
 - 2. Punkty widokowe i otwarcia widokowe
 - 3. Główne i lokalne osie widokowe
 - 4. Zieleń komponowana: parki dworskie, aleje, szpalery zabytkowe/ zieleń przydrożna
 - 5. Cmentarze: rzymsko-katolicki/ wojenny
 - 6. Zieleń izolacyjna

III. STREFA OCHRONY WALORÓW PRZESTRZENI ROLNICZEJ

III.1 Obszary upraw polowych wyłączone z zabudowy

III.2 Obszary rolne z zabudową kolonijną i rozproszoną do adaptacji

III.3 Obszary użytków zielonych

IV. STREFA KSZTAŁTOWANIA OSADNICTWA

IV.1 Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW)

IV.2 Tereny zabudowy zagrodowej (MR)

IV.3 Tereny zabudowy jednorodzinnej (MNj)

IV.4 Tereny zabudowy ekstensywnej

IV.5 Tereny rezerw mieszkalnictwa

V. STREFA OBSŁUGI OSADNICTWA

V.1 Usługi

1.1 Tereny usług centrotwórczych w ośrodku gminnym istn./proj.(UC)

1.2 Tereny usług publicznych

1. Usługi oświaty i wychowania (UO)

2. Usługi sportu i rekreacji (US)

3. Usługi kultury (UK)

4. Usługi zdrowia i opieki społecznej (UZ)

5. Usługi administracji, bezpieczeństwa i porządku (A, UI)

6. Usługi łączności (UŁ)

1.3 Tereny usług komercyjnych

1. Usługi handlu (UH)

2. Usługi gastronomii (UG)

3. Usługi rzemiosła (UR)

4. Usługi turystyki (UT)

5. Usługi dla rolnictwa (RPU)

V. 2 Przedsiębiorczość i drobna wytwórczość

2.1 Tereny baz, składów (B,S)

2.2 Tereny przetwórstwa, drobnej wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego (P,PR)

2.3 Tereny potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych (PE)

2.4 Tereny gospodarki rybackiej (RPO)

V.3 Infrastruktura techniczna

V.4 Komunikacja

3. Ileć mowa w planie o jednostkach architektoniczno - krajobrazowych należy przez to rozumieć obszary jednorodne pod względem ukształtowania i pokrycia terenu, wyznaczone na rysunku planu w skali 1 : 10 000, obejmujące oznaczone granicami i symbolami literowymi niżej wymienione jednostki:

A. JEDNOSTKA POLNA BONIEWO

B. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA BONIEWO

- C. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA FAJSŁAWICE
- CC - JEDNOSTKA HISTORYCZNEGO CENTRUM OŚRODKA FAJSŁAWICE
- D. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA KOLONIA FAJSŁAWICE
- E. JEDNOSTKA POLNO OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO KOLONIA FAJSŁAWICE
- F. JEDNOSTKA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI OŚRODKA FAJSŁAWICE I IGNASIN
- G. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI IGNASIN (PIERWSZY, DRUGI, TRZECI)
- LGH JEDNOSTKA LEŚNO-POLNA -IGNASIN -KOSNOWIEC
- H. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI KOSNOWIEC
- LHI - STREFA LEŚNA „LAS SUCHODOLSKI I SIEDLISKI II”
- I. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI BIELECHA
- J. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSI SUCHODOŁY, SIEDLISKA I, SIEDLISKA II -LEWOBRZEŻNE
- LIJ - JEDNOSTKA LEŚNA „LAS BIELECHA” - SIEDLISKA IV
- K. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA KSAWERÓWKA, SIEDLISKA II
- Ł. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSI SIEDLISKA II I KSAWERÓWKA
- M. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI MARYSIN I SIEDLISKA II
- N. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA „MARYSIN STARY”
- O JEDNOSTKA POLNA/PRZYLEŚNA „MARYSIN STARY”
- P JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA „MARYSIN NOWY, SIEDLISKA I”
- R. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SIEDLISKA I SUCHODOŁY „OLENDRY” PRAWOBRZEŻNE
- S. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA SUCHODOŁY PRAWOBRZEŻNE
- T. JEDNOSTKA WĄWOZOWA SUCHODOŁY PRAWOBRZEŻNE
- U. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA SUCHODOŁY
- W. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SUCHODOŁY
- X. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WOLA IDZIKOWSKA
- Y. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WOLA IDZIKOWSKA -KOL. OLEŚNIKI
- Z. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA DZIECININ - KOLONIA DZIECININ - KĘPA
- DM. JEDNOSTKA WODNO-ŁĄKOWO-LEŚNA DOLINY MARIANKI.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 4

Stosownie do uwarunkowań przestrzennych gminy, w strefach polityki przestrzennej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

I. STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

I.1 OBSZAR WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH

W obszarze określonym na rysunku planu ustala się:

- 1/ zakaz gromadzenia ścieków i składowania odpadów poza urządzonym wysypiskiem, które mogłyby zanieczyszczać wody, likwidacja obiektów zanieczyszczających wody podziemne (rekultywacja tzw. dzikich wysypisk),
- 2/ ochrona istniejących lasów, zadrzewień, powiększenie terenów leśnych i zadrzewionych,
- 3/ zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntów,
- 4/ obowiązek realizacji zbiorczego systemu gospodarki wodno-ściekowej,
- 5/ nadzór sanitarny nad sposobem utylizacji śmieci, stałe kontrolowanie gospodarki wodnej pod kątem ochrony ujęć wody.

I.2 OBSZARY ŹRÓDLISKOWE RZEK WSKAZANE DO OCHRONY.

Ochroną obejmuje się niszę źródłiskową rzeki Krynicy z otoczeniem określonym na rysunku planu. Ustala się:

- 1/ zakaz zmiany stosunków wodnych, prowadzących do osuszania terenu lub obniżania poziomu wód gruntowych,
- 2/ zakaz przekształcania naturalnych wysięków, źródeł oraz zmiany warunków wypływu wody,
- 3/ zakaz zmiany ukształtowania i pokrycia terenu wokół źródłiska,
- 4/ zakaz wznoszenia budynków i ogrodzeń oraz utwardzania gruntu,
- 5/ zakaz zanieczyszczania wód i gleby, składowania odpadów i innych materiałów mogących stwarzać zagrożenie dla ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,
- 6/ ochrona istniejących zadrzewień, kształtowanie zieleni jako strefy ochronnej utrudniającej bezpośrednią dostępność do miejsc źródłiskowych,
- 7/ zakaz eksploatacji wód podziemnych.

I.3 EKOLOGICZNY SYSTEM OBSZARÓW CHRONIONYCH (ESPOCH)

System ten tworzą:

- 1/ tranzytowe powiązanie ekologiczne o znaczeniu krajowym, którym jest dolina Wieprza (w odległości ok. 2,0 km od północno-wschodniego krańca gminy), łączący roztoczańskie obszary chronione z doliną środkowej Wisły,
- 2/ dolina Marianki i dolinka Krynicy jako lokalne ciągi ekologiczne,
- 3/ kompleksy leśne w rejonach miejscowości Bielecha i Kosnowiec,
- 4/ zalesione i zakrzewione wąwozy będące lokalnymi biocentrami wraz z pasami zadrzewień i zakrzewień w obszarze wskazanym do zabiegów przeciwoerozyjnych fitomeli-oracje),

- 5/ zespół stawów stanowiący wodny węzeł ekologiczny w rejonie Fajstawic i Woli Idzikowskiej,
- 6/ suche dolinki umożliwiające kształtowanie przyrodniczych powiązań pomiędzy rdzeniem systemu, jaki stanowi dolina Marianki a lokalnymi biocentrami i lasami.

W wyodrębnionych obszarach zasilania ekologicznego obowiązuje szczególna ochrona powierzchni biologicznie czynnych oraz kształtowanie drożności przestrzennej ciągów ekologicznych.

W obszarze systemowych powiązań zwanym ESOCH, określonym na rysunku planu ustala się:

- 1/ zakaz zmiany przeznaczenia terenów na użytkowanie zagrażające funkcji ekologicznej, wyklucza się lokalizację urządzeń i obiektów uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,
- 2/ zakaz tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi dolin rzecznych i suchych dolin,
- 3/ podnoszenie aktywności biologicznej poprzez kształtowanie jego wewnętrznej spójności zabiegami fitomelioracji.

I.4 OBSZAR OTULINY KRZCZONOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

Ustanowiony Uchwałą Nr XI/56/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 26 lutego 1980 r. w sprawie utworzenia systemów parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubelskiego. Obejmuje obszar określony na rysunku planu. Obowiązują zasady gospodarowania ustanowione Rozporządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 29 z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie Lubelskich Parków Krajobrazowych (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 11 poz.167), zwłaszcza:

- 1/ szczególna dbałość o walory i estetykę krajobrazu, w tym:
 - a. ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
 - b. ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
- 2/ dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- 3/ wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej,
- 4/ zakaz lokalizowania inwestycji szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów,
- 5/ obowiązuje każdorazowo uzyskanie opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
 - a. lokalizacji inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
 - b. dokonywania zmian stosunków wodnych,
 - c. projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - d. budowania lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
 - e. lokalizowania kopalni surowców mineralnych.

I. 5 ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY ISTNIEJĄCY /PROJEKTOWANY

Wyznacza się na rysunku planu zespół przyrodniczo-krajobrazowy „**Dolina Marianki**” ustanowiony Uchwałą Nr XXVI/120/96 Rady Gminy w Fajstawicach wraz z proponowaną zmianą jego granicy, łącznie o pow. ok. 38,50 ha.

Na obszarze objętym ochroną i proponowanym do ochrony ustala się przepisy:

- 1/ ochronę naturalnego ukształtowania obszaru i harmonijnego krajobrazu kulturowego; szczególnie zaś powiązań widokowych, założeń kompozycyjnych zespołu dworsko-parkowego, otwarć i stref widokowych oraz krajobrazowych walorów doliny Marianki,
- 2/ ochronę doliny Marianki jako strefy leśno-wodno-łąkowej, szczególnie roślinności łąkowej, skupisk zadrzewień leśnych oraz podmokłych łąk,
- 3/ zakaz pogarszania stosunków wodnych, w szczególności prowadzenia jakichkolwiek melioracji odwadniających oraz rozkopywania i zasypywania źródeł wodnych (na terenie zespołu i w sąsiedztwie),
- 4/ zakaz wznoszenia budynków i innych obiektów poza miejscami do tego przeznaczonymi, ujętymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 5/ zakaz eksploatacji torfu i surowców mineralnych oraz działalności zmieniającej naturalne ukształtowanie terenu, tworzenia nasypów, zwałowisk,
- 6/ zakaz przeprowadzania elektroenergetycznych linii przesyłowych,
- 7/ rekultywacja terenów zdegradowanych.

1.6 UŻYTKI EKOLOGICZNE

Ustala się ochronę użytków ustanowionych Uchwałą Nr XXVI/119/96 Rady Gminy w Fajstławicach z dnia 29 września 1996 r., w granicach określonych na rysunku studium, obejmujących:

- 1/ „**Wąwóz Zagajnik**” - zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz w Siedliskach I o pow. 6,20 ha,
- 2/ „**Źródłiska Marianki w Suchodołach**” - obszar lasów, łąk, stawów i nieużytków w Suchodołach o pow. 6,5 ha,
- 3/ „**Wąwóz Siedliska koło ujęcia wody**” - zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz we wsi Siedliska I, o pow. 1,5 ha,
- 4/ „**Kamieniołomy w Woli Idzikowskiej**” - obszar nieużytków, pastwisk i wyrobisk kamienia białego we wsi Wola Idzikowska o pow. 0,92 ha,
- 5/ „**Łęg olszowy koło źródeł Krynicy w Fajstławicach**” - obszar lasów, łąk i pastwisk we wsi Fajstławice o pow. ok. 0,5 ha,

Na obszarach użytków ekologicznych obowiązuje:

- 1/ ochrona zachowanych w stanie naturalnym siedlisk gatunków roślin oraz typowych dla ekosystemu zwierząt,
- 2/ ochrona dotychczasowego sposobu użytkowania terenu; zakaz niszczenia gleby,
- 3/ zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin z wyjątkiem prac służących ochronie w zakresie wynikającym z planów urządzenia lasów,
- 4/ zakaz płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- 5/ zakaz wysypywania, zakopywania lub wylewania odpadów i innych nieczystości oraz zanieczyszczenia wód i gleby,
- 6/ zakaz stosowania środków chemicznych,
- 7/ zakaz prowadzenia działalności mogących spowodować pogarszanie stosunków wodnych,
- 8/ zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji,
- 9/ zakaz eksploatacji surowców.

I. 7 POMNIKI PRZYRODY

A. istniejące

1/ rosnące w parku podworskim w Fajstławicach:

- lipa drobnolistna (o obw. pnia 604 cm)
- buk zwyczajny (o obw. pnia 321 cm)
- dąb szypułkowy (o obw. pnia 420 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm)
- dąb czerwony (o obw. pnia 279 cm)
- dąb szypułkowy (o obw. pnia 278 cm)

2/ rosnące nad stawem

- dąb szypułkowy (o obw. pnia 320 cm)
- dąb szypułkowy (o obw. pnia 284 cm)

3/ rosnące na terenie starego cmentarza parafialnego w Fajstławicach (obwód Suchodoły)

- lipa drobnolistna (o obw. pnia 345 cm)
- jesion wyniosły (o obw. pnia 330 cm)

4/ rosnące na terenie parku podworskiego w Suchodołach

- 15 lip drobnolistnych (o obw. pni do 126 cm)
- jesion wyniosły (o obw. pnia 265 cm)
- 3 jesiony wyniosłe (o obw. pni 220 - 270 cm)

5/ rosnące na terenie parku podworskiego w Siedliskach:

- aleja lip drobnolistnych (o obw. pni do 245 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 262 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 264 cm)
- jesion wyniosły (o obw. pnia 264 cm)
- buk zwyczajny (o obw. pnia 310 cm)
- buk zwyczajny (o obw. pnia 288 cm)
- klon zwyczajny (o obw. pnia 291 cm)

B. projektowane

1/ w miejscowości Fajstławice

- topola biała (o obw. pnia 352 cm) na terenie starego cmentarza parafialnego

*rosnące w parku podworskim:

- dąb bezszypułkowy (o obw. pnia 276 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 457 cm)
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 370 cm)
- klon (o obw. pnia 426 cm)
- kasztanowiec (o obw. pnia 360 cm)

2/ w miejscowości Siedliska II

- lipa drobnolistna (o obw. pnia 480 cm) w zagrodzie W Gnypa
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 360 cm) w zagrodzie P. Olecha
- lipa drobnolistna (o obw. pnia 470 cm) przy kapliczce

3/ w parku podworskim w Siedliskach:

- jesion wyniosły (o obw. pnia 410 cm)

- jesion wyniosły (o obwodzie pnia 350 cm)
- grab (o obw. pnia 306 cm)
- dąb (o obw. pnia 340 cm)
- klon (o obw. pnia 260 cm)
- sosna wejmutka (o obw. pnia 255 cm)
- 4/ w miejscowości Suchodoły:
 - topola (o obw. pnia 532 cm) k. szkoły
 - * rosnące w parku podworskim
 - klon (o obw. pnia 378 cm)
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 320 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 290 cm)
- 5/ w miejscowości Wola Idzikowska
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 282 cm) k. krzyża

W wyznaczonej strefie ustala się:

- 1/ zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania obiektów poddanych ochronie oraz dokonywania istotnych zmian obiektów,
- 2/ zapewnienie właściwych dla gatunków drzew - warunków siedliskowych, ułatwiających pobieranie wody i substancji mineralnych,
- 3/ ochrona podłoża wokół systemu korzeniowego przez zakaz zmiany stosunków wodnych i lokalizacji obiektów i urządzeń (poza ogrodzeniem ochronnym w odległości mniejszej niż 20 m,
- 4/ zakaz niszczenia gleby, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu obiektów,
- 5/ konserwacja i leczenie, podporządkowanie zabiegów pielęgnacyjnych celom ochronnym.

I.8 LASY OCHRONNE (ISTNIEJĄCE/ PROJEKTOWANE)

A. istniejące:

- **Las glebochronny:**

* „Uroczysko Suchodoły” las państwowy - oddz. 364

B. projektowane (zgodnie z inwentaryzacją przyrodniczą dla lasów prywatnych)

- do **statusu lasu glebochronnego**. - wskazano:

- 1/ lasy na gruntach wsi Ksawerówki o pow. 6,14 ha
- 2/ lasy na gruntach wsi Marysina o pow. 3,00 ha
- 3/ lasy na gruntach wsi Siedliska I o pow. 10,53 ha
- 4/ lasy na gruntach wsi Suchodoły o pow. 2,26 ha

- do **statusu lasu wodochronnego** - wskazano:

- 1/ lasy na gruntach wsi Fajstławice o pow. 4,00 ha
- 2/ lasy na gruntach wsi Suchodoły o pow. 11,75 ha
- 3/ lasy na gruntach wsi Wola Idzikowska o pow. 2,00 ha

Szczegółowe sposoby prowadzenia gospodarki leśnej w lasach ochronnych określone są w Rozporządzeniu MO ŚZNi L z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. Nr 69 poz. 337 z 7.09. 1992 r.). W planie miejscowym ustala się:

- 1/ ograniczenie dostępności lasów dla celów gospodarczych i rekreacyjnych, podporządkowanie gospodarki leśnej wiodącym celom ochronnym, przez zachowanie trwałości lasów,
- 2/ zakaz odwadniania gruntów podmokłych i regulacji stosunków wodnych powodujących obniżanie poziomu wód gruntowych,
- 3/ maksymalna ochrona gleby i roślinności leśnej przez zakaz wypasu bydła, grabienia ściółki, niszczenia roślinności krzewinkowej, pozyskiwania żywicy i karpiny,
- 4/ ograniczenie stosowania zrębów zupełnych do najślabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, uzasadnionej działaniami sanitarnymi i zdrowotnymi lasu,
- 5/ podwyższony wiek rębności, ustalenie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu oraz dostosowanie do ochrony poszczególnych drzewostanów,
- 6/ systematyczne odnawianie lasu, kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności na wpływ działań antropogenicznych z otaczających gruntów nieleśnych.

1.9 KOMPLEKSY LEŚNE, ZADRZEWIENIA I PROJEKTOWANE ZALESIENIA

W planie ustala się zasady powiększania powierzchni kompleksów leśnych (oznaczonych na rysunku symbolem KL) oraz nadania terenom leśnym (oznaczonym symbolem RL) większej ciągłości przestrzennej.

Na obszarach leśnych (KL) obowiązują:

- 1/ zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne,
- 2/ systematyczne odnawianie lasu, kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności na wpływ czynników zewnętrznych i działań gospodarczych.

Wyznacza się tereny do zalesień (RL) jako kierunkowe przekształcenie użytków rolnych:

- a. stref krawędziowych dolin i wąwozów w ramach melioracji przeciwozyjnych (fitomelioracje),
- b. terenów położonych na kierunkach powiązań ekologicznych, zwłaszcza obniżeń i suchych dolin,
- c. gruntów przyleśnych oraz pozwalających na powiększenie powierzchni leśnych lub ich powiązanie przestrzenne z sąsiednimi terenami leśnymi,
- d. gruntów marginalnych, zdegradowanych oraz wskazanych przez użytkowników.

Zalesienie terenów winno być realizowane z uwzględnieniem, następujących zasad:

- 1/ tworzenia lasów o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym,
- 2/ umożliwienia wzrostu retencji wodnej,
- 3/ zachowania różnorodności i urozmaicenia przebiegu linii brzegowej oraz kształtowania bogatych przyrodniczo ekotonów,

- 4/ nie zalesiania wrzosowisk, torfowisk, łąk, roślinności kserotermicznej, den suchych dolin,
- 5/ nie zalesiania, ew. wykorzystanie na cele szkółek leśnych, terenu w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN, o szerokości pasów dostosowanych do szerokości stref ochronnych,
- 6/ nie zalesiania terenu o szerokości 10 m od osi systemowego gazociągu wysokoprężnego.

I.10 OBSZAR WÓD OTWARTYCH

Ustala się obowiązek ochrony wód otwartych oraz wzbogacenia systemu hydrologicznego gminy. Obejmuje się ochroną rzekę Mariankę wraz z dopływem - rzeczką Krynicą, cieki okresowe, rowy melioracyjne i linie spływów wód powierzchniowych, tereny podmokłe, zespół stawów, stawy (Fajstławice - Wola Idzikowska, Suchodoły), przez:

- 1/ utrzymanie koryt rzek w stanie naturalnym, szczególnie linii brzegowej i otwartych zastoisk,
- 2/ zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzek, kształtowanie biologicznej obudowy koryt przez zadrzewianie brzegów gatunkami drzew i krzewów typowymi dla fitocenozy łęgowych,
- 3/ zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków,
- 4/ zakaz wznoszenia mostków i innych obiektów na nasypach w ciągach komunikacyjnych nie będących drogami ogólnodostępnymi,
- 5/ zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych,
- 6/ ochronę naturalnych ogroblowań stawów oraz zachowanie otwartej dostępności do strefy brzegowej dzikich zwierząt i ptactwa, szczególnie na obszarach stykowych z terenami leśnymi

Dopuszcza się:

- 1/ realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczających przed powodzią; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się regulację odcinków koryta rzek na podstawie ekspertyz ekologiczno - hydrologicznych,
- 2/ realizację mostów w ciągach dróg publicznych i powiązań komunikacyjnych, ogólnodostępnych,
- 3/ realizację kładek na słupowym umocowaniu,
- 4/ kształtowanie szuwarowej i zaroślowej strefy ochronnej stawów i zbiorników wodnych,
- 5/ realizację na terenach wskazanych w planie urządzeń służących gospodarce rybackiej i obsłudze turystyki.

I. 11 OBSZARY ZBIORNIKÓW WODNYCH ISTNIEJĄCYCH/DO ODTWORZENIA

Ważnym elementem stabilizacji systemu ekologicznego i wzbogacenia krajobrazu jest powiększenie powierzchni wód otwartych.

W obszarze gminy ustala się:

- 1/ rekonstrukcję i rewitalizację wszystkich istniejących w przeszłości zbiorników wodnych i stawów wskazanych na rysunku planu,
- 2/ możliwość budowy systemu niskich przetamowań podnoszących poziom wody w korytach rzek.

I.12 DNA DOLIN RZECZNYCH

Ochroną obejmuje się dna wszystkich dolin rzecznych i cieków. Ustala się:

- 1/ wykluczenie zabudowy kubaturowej, realizacji obiektów budowlanych oraz urządzeń infrastruktury poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w planie miejscowym,
- 2/ zakaz odtwarzania zdegradowanych budynków i siedlisk,
- 3/ sukcesywną restytucję łąk, przekształcanie gruntów ornych na użytki zielone (łąki i pastwiska) oraz na inne formy zieleni niskiej,
- 4/ ochronę doliny ze stawami jako zespołu wodno łąkowo-leśnego; współtworzących obszar zasilania systemu ekologicznego,
- 5/ retencjonowanie wody przez odtworzenie stawów i budowę małych zbiorników wodnych,
- 6/ budowę liniowych urządzeń technicznych przecinających doliny z zachowaniem ich drożności (przepusty, słupy); obowiązuje zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi doliny,
- 7/ pasmowe zadrzewienia, zakrzewienia i zadarnienia obrzeży doliny, m.in. w celu utworzenia biologicznego buforu chroniącego łąkowe i podmokłe dno dolin przed wpływami zanieczyszczonych wód,
- 8/ udrożnienie włączy wąwozów i suchych dolin do dolin rzecznych poprzez sukcesywną likwidację w ich obrębie obiektów budowlanych.

I.13 SUCHE OBNIŻENIA DOLINNE

W celu rozbudowania i wzmocnienia powiązań przyrodniczych w lokalnym systemie ekologicznym obejmuje się ochroną suche obniżenia dolinne, będące m.in. terenami okresowego spływu wód. W obszarach określonych na rysunku planu ustala się:

- 1/ zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej poza przypadkami określonymi w planie miejscowym,
- 2/ zakaz składowania odpadów i nieczystości,
- 3/ zakaz lokalizacji nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin,
- 4/ wyłączenie z zalesień dna dolin,
- 5/ kształtowanie szaty roślinnej głównie przez zalesienia i zadrzewienia zboczy oraz wprowadzenie użytków zielonych, upraw wieloletnich i sadów.

I. 14 PODSTAWOWE FORMY FITOMELIORACJI

Z uwagi na niekorzystną ewolucję krajobrazu i wzrastającą degradację środowiska, celem ochrony naturalnej równowagi w środowisku glebowym ustala się zastosowanie i rozmieszczenie podstawowych form fitomelioracji:

- 1/ zadrzewienia pasmowe o funkcjach przeciwoerozyjnych, przeciwwietrznych i wodochronnych,
- 2/ zadrzewienia rzędowe o funkcjach przeciwwietrznych i przeciwoerozyjnych,
- 3/ zadrzewienia żywopłotowe o funkcjach przeciwoerozyjnych,
- 4/ zadrzewienia i zakrzewienia kępowe o funkcjach wodochronnych,
- 5/ zadarnienia o funkcjach przeciwoerozyjnych, służące głównie umocnieniu biologicznemu górnych partii zboczy.

W obszarach określonych na rysunku planu obowiązuje:

- 1/ tworzenie zadrzewień i zakrzewień drogą nasadzeń zieleni średniej i wysokiej,
- 2/ biologiczne wzmacnianie istniejących powiązań przyrodniczych oraz kształtowanie nowych powiązań, zwłaszcza w obniżeniach dolinnych, w granicach obrębów gospodarczych, wzdłuż dróg dojazdowych do pól,
- 3/ ochrona i uzupełnianie istniejących zadrzewień i zakrzewień wąwozów i na krawędzi skarp,
- 4/ odtwarzanie zieleni łąkowej w wilgotnych dolinkach cieków.

II. STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

II. 1 STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU/ OBIEKTU ZABYTKOWEGO

Obejmuje obszary i obiekty zabytkowe prawnie chronione na mocy przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 o ochronie dóbr kultury (z późniejszymi zmianami) i wpisu do rejestru zabytków:

• FAJSŁAWICE

~ Zespół kościelny - nr rej. 391

1. Kościół parafialny św. Jana Nepomucena - XVIII/XIX w.
2. Dzwonnica w ZKK - XVIII/XIX w.
3. Drzewostan w ZKK
4. Cmentarz przykościelny

~ Zespół dworsko-parkowy - nr rej. 1108

5. Dwór w ZDP - II poł. XVIII w.
6. Brama wjazdowa gł. w ZDP - I poł. XIX w.
7. Brama wjazdowa boczna w ZDP - I poł. XIX w.
8. Brama wjazdowa wschodnia w ZDP - I poł. XX w.
9. Brama wjazdowa zachodnia - I poł. XX w.
10. Park w ZDP - II poł. XVIII w.

• SIEDLIKA

~ Zespół dworsko-parkowy - nr rej. 719

11. Dwór w ZDP - XIX w.
12. Oficyna w ZDP - XIX w.
13. Gorzelnia w ZDP - XIX w.
14. Park w ZDP - XIX w.

• SUCHODOŁY

~ Zespół dworsko-parkowy - nr rej. 753

15. Dwór w ZDP - I poł. XIX w.
16. Spichlerz w ZDP - XIX w.
17. Park w ZDP - XIX w.

Na obszarze strefy ustala się ochronę i konserwację zabytkowych obiektów w układach i substancji architektonicznej. Wszelka działalność budowlana obejmująca budowę nowych obiektów i urządzeń, rozbudowę i modernizację a także rozbiórkę istniejących wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarach położonych w strefie obowiązują:

- 1/ zachowanie substancji zabytkowej, jej gabarytów i znaczenia w układzie przestrzennym (dominant i akcentów architektonicznych),
- 2/ zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni, rzeźby terenu; dopuszcza się rekonstrukcję zniszczonych fragmentów budowli i elementów założenia parkowego w oparciu o projekt rewaloryzacji uzgodniony z WKZ,
- 3/ usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia;
- 4/ dostosowanie zmian funkcjonalnych do warunków konserwatorskich.

W strefie zabrania się następujących działań, jeśli nie wynikają one z projektów rewaloryzacji akceptowanych przez służby konserwatorskie:

- 1/ dokonywania zmian kompozycji w zakresie rozplanowania zespołów, podziałów geodezyjnych, gabarytów zabytkowej zabudowy, dominant i akcentów architektonicznych, linii zabudowy, kompozycji zieleni i rzeźby terenu,
- 2/ budowy nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących,
- 3/ wprowadzania nowej infrastruktury technicznej z wyjątkiem służącej bezpośrednio obsłudze obiektów w granicach zespołu zabytkowego, pod warunkiem uzyskania zezwolenia WKZ.

II. 2 PROJEKTOWANA STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Obejmuje tzw. „Stary cmentarz” usytuowany na tzw. „Górcie Ariańskiej” proponowany do ochrony prawnej przez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego. W granicach strefy i w jej otoczeniu wszelkie prace wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zabrania się wykonywania prac mogących mieć wpływ na zabytek (np. niwelacja terenu, wycinka drzew) lub przyczynić się do zmiany widoku na obiekt zabytkowy.

Ustala się następujące zasady ochrony:

- 1/ objęcie cmentarza opieką konserwatorską,
- 2/ rewaloryzacja i konserwacja zabytkowej substancji nekropolii, w tym zabezpieczenie i remont kaplic,
- 3/ wykonanie ogrodzenia cmentarza.

II.3 STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU/ OBIEKTU ZABYTKOWEGO;

Obejmuje obszary i dobra kultury wpisane do ewidencji PSOZ, określone na rysunku planu:

• FAJSŁAWICE

1. Kościół w ZKK - XIX w.
2. Plebania w ZKK - II poł. XIX w.
3. Kapliczka św. Jana Nepomucena - XVIII/XIX w.
4. Kaplica grobowa Florkowskich na cmentarzu parafialnym - I poł. XX w.
5. Kaplica grobowa Hakenszmidta na cmentarzu parafialnym - I poł. XIX w.

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| 6. Oficyna w ZDP | - XIX w. |
| 7. Gorzelnia w ZDP | - XIX w. |
| 8. Kuchnia z pralnią w ZDP | - I poł. XX w. |
| 9. Młyn | - I poł. XX w. |
| 10. Cmentarz parafialny | - I poł. XIX w. |
-
- **IGNASIN**

11. Mogiła powstańców styczniowych -1863	- II poł. XIX w.
~ Zespół Folwarczny	
12. Chlew w ZF	- II poł. XIX w.

 - **BONIEWO**

13. Cmentarz wojenny z I wojny św.	- I poł. XX w.
------------------------------------	----------------

 - **DZIECININ**

14. Cmentarz wojenny z I wojny św.	- I poł. XX w.
------------------------------------	----------------

 - **SUCHODOŁY**

15. Obora I w ZDP	- I poł. XIX w.
16. Obora II w ZDP	- I poł. XX w.
17. Spichlerz II w ZDP	- I poł. XX w.
18. Czworak w ZDP	- XVIII/XIX w.
19. Chlew w ZDP	- I poł. XX w.
20. Kurnik w ZDP	- I poł. XX w.
21. Piwnica I w ZDP	- I poł. XIX w.
22. Piwnica II w ZDP	- I poł. XIX w.
23. Kaplica ariańska w ZDP	- I poł. XVII w.

 - **SIEDLIKA**

24. Kapliczka na dawnym polu cholerycznym (Siedlika I)	- XIX w.
25. Kapliczka (Siedlika II)	- XIX/XX
26. Młyn (Siedlika II)	- I poł. XX w.
27. Stajnia w ZDP	- II poł. XIX w.
28. Spichlerz z suszarnią w ZDP	- II poł. XIX w.
29. Młyn w ZDP	- II poł. XIX w.
30. Garbarnia w ZDP	- II poł. XIX w.
31. Kordegarda - stróżówka w ZDP	- II poł. XIX w.
32. Oficyna II obecnie dom mieszkalny w ZDP	- II poł. XX w.
33. Brama wjazdowa w ZDP	- II poł. XIX w.

 - **KSAWERÓWKA**

34. Szkoła dawna (Nr 9)	- I poł. XX w.
35. Czworak ob. dom w ZF	- II poł. XIX w.
36. Kapliczka	

 - **WOLA IDZIKOWSKA**

37. Kapliczka	lata 50-te XX w.
---------------	------------------

Na obszarze strefy ustala się ochronę i konserwację zabytkowych obiektów zachowanych w układach i substancji architektonicznej oraz rewaloryzację i uczytelnienie zniszczonych obiektów w oparciu o projekty rewaloryzacji. Wszelka działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektu, jego otoczenia lub widok na obiekt winna być opiniowana przez właściwe służby konserwatorskie.

Na obszarach położonych w strefie obowiązują:

- 1/ zachowanie substancji zabytkowej, jej gabarytów i znaczenia w układzie przestrzennym (dominant i akcentów architektonicznych),
- 2/ zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni, rzeźby terenu; dopuszcza się rekonstrukcję zniszczonych fragmentów budowli i elementów założenia parkowego w oparciu o projekt rewaloryzacji zaopiniowany przez WKZ,
- 3/ usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia,
- 4/ dostosowanie zmian funkcjonalnych do warunków konserwatorskich.

Wykaz nie obejmuje następujących obiektów wskazanych przez służby konserwatorskie jako wpisane do ewidencji PSOZ, proponowanych do wykreślenia z ewidencji:

a. nieistniejące:

- **FAJSŁAWICE**

- spichlerz w ZDP - XIX w.
- sklep - I poł. XX w.

- **SUCHODOŁY**

- budynek gospodarczy w ZDP - II poł. XIX w.

- **SIEDLIKA**

- obora w ZDP - I poł. XX w.
- czworak w ZDP - I poł. XX w.

b. przekształcone:

- **IGNASIN**

- czworak w ZF - II poł. XIX w.
- owczarnia w ZF - II poł. XIX w.

- **KSAWERÓWKA**

- owczarnia w ZF - II poł. XIX w.

II.4 PROJEKTOWANA STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. STREFA OCHRONY TOŻSAMOŚCI KRAJOBRAZU WSI Z ŁANOWYMI ROZŁOGAMI PÓL „K”

Na obszarze określonym na rysunku planu, obowiązują następujące zasady:

- 1/ ograniczanie poprzecznych podziałów gruntów rolnych;
- 2/ dostosowanie ewentualnych scaleń gruntów do pasmowego układu pól;
- 3/ zachowanie układów równoległych dróg dojazdowych do pól.

2. STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - „AR”

Na obszarze określonym na rysunku planu obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych w zakresie i formie uzależnionej od układu i koncentracji.

W obrębie wyodrębnionych stref :

- 1/ realizacja liniowych inwestycji infrastruktury technicznej, związanych z pracami ziemnymi (wodociągi, gazociągi, kanalizacja, melioracje, budowa dróg, sieci telefoniczne) jest warunkowa opinią właściwych służb konserwatorskich na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu uzyskania ew. warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji i ustalenia nadzorów archeologicznych,
- 2/ w przypadku realizacji prac budowlanych w strefie zboczowej dolin rzecznych zobowiązuje się inwestorów i wykonawców mogących naruszyć strukturę stanowisk do powiadomienia o znaleziskach służby konserwatorskie, gminne lub placówki naukowe, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury i muzeach.

3. PROJEKTOWANA POŚREDNIA OCHRONA KONSERWATORSKA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

Obejmuje obiekty i dobra kultury pozostające poza ochroną konserwatorską zespołu dworsko-parkowego w Suchodołach, obecnie zdegradowane oraz nie objęte żadną formą ochrony a znaczące dla krajobrazu kulturowego :

- 1/ dawny czworak w ZDP w Suchodołach,
- 2/ d. kurnik ob. dom w ZDP w Suchodołach,
- 3/ chlew w ZDP w Suchodołach,
- 4/ słup graniczny w Fajstławicach,

Na obszarze strefy ustala się ochronę i konserwację zabytkowych obiektów oraz ustala wymóg opiniowania przez właściwe służby konserwatorskie wszelkiej działalności budowlanej mogącej zmienić wygląd obiektu, jego otoczenia lub widok na obiekt.

II.5 STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ELEMENTÓW KOMPOZYCJI KRAJOBRAZU

1. Dominanty i akcenty architektoniczne/krajobrazowe

1.1 Dominanty naturalne

Ustala się następujące warunki ochrony określonych na rysunku kulminacji terenowych:

- 1/ wykluczenie nowych obiektów kubaturowych oraz inwestycji liniowych (napowietrzne linie elektroenergetyczne),
- 2/ zakaz naruszania rzeźby terenu przez m.in. eksploatację surowców mineralnych, lokalizację wysypisk śmieci,
- 3/ ograniczanie zalesień na przedpolu widoku.

1.2 Dominanty architektoniczne

W zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje ochrona warunków ekspozycji i rangi obiektów w widokach lokalnych; wyklucza się sytuowanie w otoczeniu obiektu budynków i urządzeń oraz form zagospodarowania (wysoka zieleń,

napowietrzna linia elektroenergetyczna) ograniczających wgląd na obiekt i konkurujących w panoramie wsi.

1.3 Dominanty architektoniczne negatywnie eksponowane

Obowiązuje tworzenie pasm zieleni przesłaniających wgląd na obiekt na kierunkach głównych powiązań widokowych.

2. Punkty widokowe i otwarcia widokowe

Ustala się następujące warunki ochrony:

- 1/ „odgospodarowanie” i wykluczenie nowych realizacji obiektów kubaturowych oraz inwestycji liniowych, przysłaniających wgląd i ograniczających powiązania widokowe oraz kształtowanie nowych negatywnych dominant,
- 2/ „odgospodarowanie” zadrzewień na osiach widokowych,
- 3/ formowanie zieleni "nakierujące wgląd" - aleje, szpalery, ciągi zadrzewień,
- 4/ wskazane odtworzenie historycznych powiązań przez rekonstrukcję obiektów - dominant architektonicznych lub akcentowanie tradycji miejsca jako elementów zagospodarowania stref.

3. Główne i lokalne osie widokowe

Obowiązuje ochrona powiązań przestrzennych, istniejącego układu drożnego i towarzyszących mu zadrzewień oraz rekonstrukcja przez odtworzenie fragmentów alei nakierowujących wgląd na obiekty zabytkowe lub wycinkę samosiejek i likwidację innych elementów zagospodarowania istniejących na kierunkach głównych powiązań.

4. Zieleń komponowana

4.1 Parki dworskie

W obszarze obowiązuje:

- 1/ ochrona, konserwacja i uzupełnianie drzewostanu zieleni komponowanej,
- 2/ rekompozycja założeń parkowych w oparciu o projekt zaopiniowany przez służby konserwatorskie,
- 3/ w otoczeniu zespołów dworko-parkowych, przy projektowaniu uwzględnianie układu dawnych dróg, alei dojazdowych.

4.2 Zieleń przydrożna, aleje, szpalery do kształtowania i ochrony

Ustala się ochronę i konserwację istniejącego starodrzewu oraz kształtowanie układów zieleni w nawiązaniu do warunków ekologii krajobrazu.

W zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1/ ochrona zabytkowych alei, szpalerów, ich pozostałości - konserwacja starodrzewu, kontynuacja nasadzeń w nawiązaniu do zachowanych założeń kompozycyjnych,

- 2/ wykluczenie ogrodzeń naruszających system korzeniowy drzew, ponadto w formowaniu nowych układów zieleni należy uwzględnić:
- a. kontynuację tradycyjnych nasadzeń i kształtowanie nowych wzdłuż dróg publicznych (głównych ciągów widokowych), w szczególności w przypadku ich modernizacji związanej z wycinką istniejących drzew oraz wzdłuż tras rowerowych, z wyłączeniem obszarów w strefie ekspozycji krajobrazowej;
 - b. kształtowanie szpalerów i zieleni kurtynowej przysłaniających negatywne widoki;
 - c. kształtowanie zieleni wokół obiektów użyteczności publicznej, uwzględniające warunki ich ekspozycji,
 - d. kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż dróg, wokół terenów zainwestowania przemysłowego, składów, baz i innych obiektów wielkokubaturowych i uciążliwych dla ich otoczenia.

5. Cmentarze (rzymsko-katolicki/wojenny/miejsca pamięci)

W odniesieniu do terenów cmentarnych ustala się:

- 1/ wygrodzenie cmentarza w Fajslawicach, objętego ochroną konserwatorską,
- 2/ ochronę drzewostanu cmentarnego,
- 3/ zakaz lokalizacji w bliskim sąsiedztwie cmentarzy obiektów i form zagospodarowania, które naruszają warunki ochrony powagi miejsca.

6. Zielen izolacyjna

Na rysunku określono tereny zieleni, o znaczeniu sanitarnym, ochronnym, osłonowym (kurtynowe), rekultywacyjnym - głównie w strefach wokół obiektów uciążliwych i wymagających ochrony.

III. STREFA OCHRONY WALORÓW PRZESTRZENI ROLNICZEJ

III.1. OBSZARY UPRAW POLOWYCH WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.

Na obszarach upraw polowych, określonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1/ zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze, poza funkcjami ekologicznymi (zalesienia, zadrzewienia), drogami, liniowymi urządzeniami infrastruktury,
- 2/ zakaz lokalizacji budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury poza zainwestowanymi dopuszczonymi do adaptacji i modernizacji w oparciu o ustalenia niniejszego planu,
- 3/ na terenach zagrożonych erozją powierzchniową i wodną realizację melioracji przeciwoerozyjnych, m. in. przez zadarnienie, zakrzewienie i zalesienie,
- 4/ wprowadzanie dolesień i zalesień jako czynnika stabilizującego granice rolno-leśne oraz o znaczeniu wodo i glebochronnym przez dogęszczanie naturalnej zieleni śródpolnej, i kształtowanie zieleni w układach pasmowych,
- 5/ kształtowanie zieleni osłonowej przed wpływami zanieczyszczeń agrotechnicznych do wód powierzchniowych i gruntowych.

III.2 OBSZARY ROLNE Z ZABUDOWĄ KOLONIJNĄ I ROZPROSZONĄ DO ADAPTACJI

W obszarze strefy obowiązuje ochrona terenów otwartych: polnych i polno-leśnych. Dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną z zachowaniem przepisów szczególnych oraz ustaleń polityki przestrzennej w strefach określonych niniejszym planem. Ustala się:

- 1/ możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, jej odtworzenia i rozbudowy w granicach istniejącego siedliska, pod warunkiem utrzymania gabarytów istniejących budynków,
- 2/ budowę urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- 3/ dopuszcza się lokalizację ferm hodowlanych, gospodarstw ogrodniczych i innych zaliczanych do działów specjalnych rolnictwa, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z zabudową na tym terenie), z możliwością budowy jednego domu mieszkalnego w gospodarstwie,
- 4/ dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy lub jej dopełnianie w granicach działki budowlanej na funkcje rekreacyjne, usługowe, drobnej przedsiębiorczości i inne, pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie przekroczy granicy terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 5/ dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie o przeznaczeniu związanym z rolnictwem na następujących warunkach:
 - a. lokalizacji na niezabudowanej działce pomiędzy istniejącą zabudową w odległości nie większej niż 50 m od granic działki zabudowanej;
 - b. na niezabudowanych działkach położonych w odległości nie większej niż 50 m od terenów budowlanych wyodrębnionych orientacyjną linią rozgraniczającą,
- 6/ zachowanie maksymalnej wysokości:
 - budynków mieszkalnych - parter z poddaszem mieszkalnym
 - budynków gospodarczych - parter

III.3 OBSZARY UŻYTKÓW ZIELONYCH

W obszarze strefy obowiązuje ochrona łąk, muraw i pastwisk oraz transformacja upraw polowych na użytki zielone terenów położonych w dnach dolin i podmokłych. Ustala się:

- 1/ zakaz zmiany przeznaczenia użytków zielonych na cele budowlane i inne zagrażające ich degradacji oraz kolizyjne dla ich przydatności rolniczej i przyrodniczej,
 - 2/ ochrona łąk podmokłych i środowisk łęgowych przed zachwianiem stabilności wodno-gruntowej,
 - 3/ ochrona torfowisk i roślinności torfowiskowej przez zakaz ingerencji w naturalne ekosystemy.
- Dopuszcza się:
- 1/ powiększanie terenów użytków zielonych przez przekształcenie terenów upraw polowych,
 - 2/ wykorzystywanie terenów łąk o stabilnym podłożu trawiastym na cele rekreacyjne, błonia, wybiegi zwierząt hodowlanych.

IV. STREFA KSZAŁTOWANIA OSADNICTWA

Na obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się ogólne warunki zagospodarowania dla terenów o danym przeznaczeniu:

IV.1 TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ (MW)

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1/ adaptacja istniejących budynków zabudowy wielorodzinnej,
- 2/ możliwość modernizacji i rozbudowy, pod warunkiem zachowania istniejącej wysokości zabudowy;

IV.2 TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (MR)

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1/ utrzymanie tradycyjnego charakteru zabudowy i układu przestrzennego wsi:
 - a. przez kontynuację jednorzędowej zabudowy pasmowej,
 - b. w skali zabudowy - maksymalna parter z poddaszem użytkowym,
 - c. w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
 - d. sytuowaniu budynków w ujednoliconej linii od krawędzi dróg publicznych oraz w ujednoliconym układzie szczytowym lub kalenicowym, z wyłączeniem przypadków gdy warunek kalenicowego usytuowania uniemożliwiłby zabudowę działki,
 - e. pokryciu budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci powyżej 30°,
 - f. zwartości układu zabudowy :
 - optymalna szerokość frontu ok. 30 m,
 - średnia wielkość działki zagrodowej 0,20 - 0,30 ha;
- 2/ na terenach określonych jako zabudowa zagrodowa ustala się:
 - a. adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk oraz zabudowy jednorodzinnej,
 - b. lokalizację nowych siedlisk rolniczych,
 - c. lokalizację zabudowy jednorodzinnej jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub na działkach wydzielonych z siedliska rolnego pod bezpośrednią dostępnością do drogi publicznej na warunkach określonych w obszarze MNj,
 - d. lokalizację usług oraz innych funkcji pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - e. przekształcanie siedlisk na zabudowę letniskową,
 - f. wyklucza się lokalizację gospodarstw hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska.

IV.3 TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ (MNj)

W zagospodarowaniu wyznaczonych terenów obowiązuje:

- 1/ utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość:
 - parter z poddaszem użytkowym na terenach wsi,
 - II kondygnacje na obszarze ośrodka gminnego,
 - b. pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci,

- c. wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia; poziom podłogi parteru max 1,00 m od poziomu terenu w obrysie murów,
- 2/ ponadto na terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się:
 - a. adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach działki,
 - b. lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - c. możliwość przekształcania obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe;
 - d. ogrodzenia od strony ulic o ujednoliconej wysokości,
- 3/ warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - a. wielkość działki budowlanej: 800-1500 m²; dopuszcza się większą powierzchnię działek w pasach przyulicznych, sąsiedztwie ESOCH i terenów leśnych (do 3 000 m²),
 - b. optymalna szerokość frontu 25 m na terenach zwartej zabudowy,
 - c. bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o min. szerokości 5,0 m z wyłączeniem przypadków określonych w przepisach szczególnych.

IV.4 TERENY ZABUDOWY EKSTENSYWNEJ

- 1. Wyodrębnia się na rysunku planu tereny przeznaczone na zabudowę jednorodziną i zagrodową w których ze względu na wartości przyrodnicze i krajobrazowe otoczenia obowiązuje przekształcenie istniejącego zagospodarowania w kierunku zwiększenia powierzchni terenów biologicznie czynnych i ograniczenia jego negatywnej ekspozycji,
- 2. Na terenach określonych jako zabudowa ekstensywna ustala się:
 - 1/ sukcesywne zmniejszanie intensywności zainwestowania (przenoszenie zainwestowania o kolizyjnej lokalizacji na tereny rozwojowe),
 - 2/ wzbogacanie terenów zabudowy zielenią; tworzenie w otoczeniu zabudowy kompleksów zieleni użytkowej i ozdobnej, oraz osłon krajobrazowych,
 - 3/ stopniowanie wysokości zabudowy położonej od strony terenów otwartych i o dużej ekspozycyjności - od I -II kondygnacji (z warunkiem sytuowania II w poddaszu użytkowym),
 - 4/ lokalizację zabudowy na dużych działkach o powierzchni minimalnej 2000 m²,
 - 5/ przekształcanie funkcji zabudowy zagrodowej na letniskową, jako mniej kolizyjną formę użytkowania i zagospodarowania terenu,
 - 6/ szczególne rygory dotyczące kształtowania architektury budynków oraz ich usytuowania:
 - a. zabudowa wolnostojąca, parterowa z dopuszczeniem przeznaczenia części poddasza na funkcje użytkowe, bryła budynków rozczłonkowana,
 - b. wyklucza się agresywną kolorystykę oraz ustala jej harmonizowanie w pierzejach, wnętrzach ulicznych i placach.

IV.5 TERENY REZERW MIESZKANIOWYCH (MN)

Na terenach przeznaczonych na rozwój zabudowy mieszkaniowej z usługami w strefie osady Fajstawice obowiązuje:

- 1/ ochrona terenów dotychczas niezabudowanych przed nieplanowaną zabudową do czasu ustalenia zasad podziału terenu na działki oraz rozgraniczenia terenów służących realizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego i urządzeń infrastruktury,
- 2/ realizacja zespołów nowej zabudowy w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania w skali uszczegółowionej. Do czasu jego sporządzenia, dopuszcza się:
 - a. adaptację istniejącej zabudowy z możliwością jej przekształceń na usługi i funkcje nierolnicze, niekolizyjne z funkcją wiodącą i zagospodarowaniem terenów sąsiednich,
 - b. możliwość lokalizacji nowej zabudowy w enklawach pod warunkiem bezpośredniej dostępności działki do drogi publicznej.

V. STREFA OBSŁUGI OSADNICTWA

V.1 USŁUGI

1.1 Tereny usług centrotwórczych w ośrodku gminnym

Na terenach przeznaczonych na usługi obowiązuje:

- 1/ koncentracja usług oznaczonych symbolem UC (publicznych i komercyjnych), w lokalnych ośrodkach oraz w zespołach, nawiązujących do obiektów istniejących, lub w zabudowie mieszkaniowej (drobny handel, remizy strażackie i inne) lokalizowanych w oparciu o programy indywidualne i inwestorskie,
- 2/ lokalizacja ściśle wyznaczonych w planie obiektów usługowych o charakterze publicznym, ważnych dla struktury gminy oraz rangi ośrodka - dopuszcza się lokalizowanie zamienne usług komercyjnych i mieszkalnictwa tylko w przypadku realizacji funkcji publicznych na wariantowej lokalizacji,
- 3/ zasady realizacji usług:
 - a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich modernizacji lub rozbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla terenów wydzielonych na rysunku planu,
 - b. kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zielen, place, skwery, parkingi),
- 4/ na obszarach usług wielofunkcyjnych dopuszcza się etapową realizację programu usług, z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu.

1.2 Tereny usług publicznych

Na wyznaczonych terenach obowiązują:

- 1/ lokalizacja usług oświaty i wychowania (UO), kultury, sakralne(UK), zdrowia, opieki społecznej, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych (UZ), sportu i kultury fizycznej (US) administracji publicznej, obronności (A), porządku i bezpieczeństwa (UI) , łączności publicznej UŁ), oraz inne obiekty użyteczności publicznej związane z realizacją oczywistych celów publicznych - określone wymienionymi symbolami oraz UP;
- 2/ lokalizacja ściśle wyznaczonych w planie obiektów usługowych o charakterze publicznym, ważnych dla struktury gminy oraz rangi ośrodka - dopuszcza się lokalizowanie zamienne usług publicznych tylko w przypadku ich realizacji na wariantowej lokalizacji lub w przypadku gdy dana inwestycja stała się zbędna,

3/ zasady realizacji usług:

- a. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich modernizacji lub rozbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu;
 - b. możliwość przeznaczenia uzupełniającego w zakresie nieuciążliwych usług komercyjnych oraz funkcji mieszkalnej; na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - c. szczególna dbałość o architekturę zabudowy i estetykę zagospodarowania otoczenia,
 - d. na terenach dotychczas niezabudowanych, przeznaczenie w zagospodarowaniu działki min. 30% powierzchni brutto na zielen rekreacyjną i izolacyjną;
- 4/ tereny przeznaczone w planie na cele publiczne mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy pod warunkiem, że zainwestowanie związane z tymczasowym użytkowaniem nie będzie miało trwałego charakteru, nie może być przystosowane do zamieszkania oraz usunięcie obiektów budowlanych nastąpi na koszt użytkującego tymczasowo teren, w terminie ustalonym przez realizatora inwestycji zgodnej z ustaleniami planu,
- 5/ wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników obiektów.

1.3 Teren usług komercyjnych

Na wyznaczonych terenach obowiązują:

- 1/ lokalizacja usług handlu (UH), gastronomii (UG), różnych rodzajów usług bytowych (UR), usług turystyki (UT), usług finansowych i administracji gospodarczej (AG), rzemiosła (UR), nieuciążliwych usług dla rolnictwa (RPU) oraz innych o działalności o charakterze komercyjnym i centrotwórczym (U),
- 2/ zasada ochrony terenu usług wielofunkcyjnych przed chaotycznym i wzajemnie kolizyjnym zagospodarowaniem,
- 3/ zasady realizacji usług:
 - a. likwidacja obiektów kolidujących z warunkami zagospodarowania ustalonymi dla wydzielonego obszaru lub z zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
 - b. adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich modernizacji lub rozbudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu,
 - c. możliwość lokalizacji usług w wyznaczonych terenach budowlanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; wyklucza się lokalizację obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i szkodliwych dla zdrowia ludzi; lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - d. możliwość lokalizacji funkcji zamiennych jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych, a także uzupełniających które obejmują usługi publiczne, mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące usługom,
 - e. lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w dopuszczonej strefie działki i zabudowy mieszkaniowej na terenach wskazanych na usługi RPU lub rozwój przedsiębiorczości (P, RP, B,S),
 - f. wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania,
 - g. zagospodarowania min 20% powierzchni brutto wydzielonej działki na zielen izolacyjną i ozdobną,

- 4/ na terenach przeznaczonych na lokalizację usług turystyki (UT), ponadto obowiązuje:
- a. możliwość lokalizacji bazy noclegowej obejmującej motel, zajazd, pensjonat;
 - b. możliwość realizacji usług towarzyszących funkcji rekreacyjnej i turystycznej tj. gastronomii, obiektów kultury, handlu, rozrywki, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obsługi komunikacji (parkingi), urządzeń sanitarnych, itp.
 - c. na terenach wiejskich dopuszcza się:
 - adaptację siedlisk na usługi,
 - przekształcanie istniejących siedlisk wyłączonych z produkcji rolnej na funkcje związane z obsługą turystyki oraz lokalizację obiektów i urządzeń agroturystycznych wbudowanych w obiekty siedliska lub jako oddzielne kubatury w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- 5/ na terenach przeznaczonych na usługi dla rolnictwa (RPU) ustala się:
- a. grupowanie funkcjonalne usług obsługujących obszary rolne z zachowaniem odpowiednich dla rodzaju działalności warunków sytuowania obiektów, a także zagospodarowania zielenią osłonową i izolacyjną,
 - b. możliwość lokalizacji usług zaopatrzenia, skupu, agrotechnicznych i innych komplementarnych dla terenów wiejskich i produkcji rolnej,
 - c. likwidację obiektów kolidujących z warunkami zagospodarowania ustalonymi w strefach polityki przestrzennej lub z zagospodarowaniem sąsiednich terenów;
 - d. możliwość przekształceń funkcjonalnych (usługi handlu, obsługa komunikacji, obiekty produkcyjno-usługowe, usługi rzemiosła) i modernizację adaptowanych obiektów pod warunkiem zmniejszenia uciążliwości dla środowiska i uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej,
 - e. możliwość lokalizacji nowych obiektów (handlu i skupu, usług agrotechnicznych, usług weterynaryjnych, usług naprawczych i konserwacji narzędzi i sprzętu rolniczego itp),
 - f. zakaz lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi, a także w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

V. 2 PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ I DROBNA WYTWÓRCZOŚĆ

2.1 Tereny baz, składów (S B)

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1/ lokalizacja obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowywania, chłodni, baz technicznych transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu oraz innych związanych z obsługą gminy i produkcji rolnej, z uwzględnieniem wymogów dotyczących gabarytów zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość i kondygnacja;
 - b. zabudowy do 40 % powierzchni brutto terenu na każdej wydzielonej działce;
- 2/ zasada efektywnego wykorzystania terenu i uzbrojenia technicznego oraz ukierunkowanie przekształceń w celu minimalizacji uciążliwości oddziaływania na środowisko przyrodnicze i przyległe tereny, a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w jego obrębie;
- 3/ możliwość lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenach SB;

- 4/ uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska dotyczące wód i powietrza np. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów, magazynowanie nawozów oraz sypkich środków chemicznych w obiektach zamkniętych, zagospodarowanie otoczenia obiektów zielenią osłonową;
- 5/ możliwość lokalizacji na zasadzie uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenu funkcji mieszkalno - administracyjnych o charakterze stałym,
- 6/ urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu

2.2 Tereny przetwórstwa, drobnej przedsiębiorczości i rzemiosła produkcyjnego (P,PR)

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1/ lokalizacja obiektów przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego, obiektów, magazynowo i składowo-produkcyjnych, przetwórstwa produktów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno-naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji, i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjno - usługowym - z uwzględnieniem warunków dotyczących gabarytu zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość i kondygnacja;
 - b. zabudowy do 30% powierzchni brutto terenu każdej wydzielonej działki;
- 2/ zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych oraz strefowania funkcjonalnego,
- 3/ adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych, restrukturyzacja terenów zdegradowanych jako dostosowanie zagospodarowania i modernizacji zabudowy do nowych mniej uciążliwych funkcji, uwzględnienie wymogu ograniczenia ich oddziaływania do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 4/ możliwość lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej na terenach P, PR,
- 5/ wyklucza się lokalizację funkcji mieszkaniowych o charakterze stałym,
- 6/ możliwość lokalizacji na zasadzie uzupełnienia podstawowego przeznaczenia terenu funkcji socjalno - administracyjnych,
- 7/ urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu,
- 8/ warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednoczesny z realizacją inwestycji; pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg,
- 9/ realizacja wspólnej dla zespołu infrastruktury technicznej jak: drogi dojazdowe, place nawrotowe, miejsca postojowe, urządzenia sanitarne.

2.3 Teren potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych (PE)

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1/ powierzchniową eksploatację surowców ilastych i piasku, pod warunkiem, że wykorzystanie miejscowych zasobów surowców mineralnych nie spowoduje trwałej degradacji środowiska przyrodniczego,
- 2/ z eksploatacji wyłącza się tereny mogące spowodować naruszenie równowagi stosunków wodnych oraz:
 - a. koryta rzek i strefy zboczowe dolin rzecznych;
 - b. tereny leśne i w strefie ochrony warunków siedliskowych lasu min. 30 m,
- 3/ rekultywację wyrobisk; preferuje się rekultywację poprzez zalesienie i zadarnienie.

2.4 Tereny gospodarki rybackiej i produkcji rolniczej (RPO)

Na wyznaczonych terenach ustala się:

- 1/ możliwość funkcjonowania gospodarstw produkcyjnych, zaliczanych do tzw. działów specjalnych w zakresie gospodarki rybackiej, ogrodnictwa, sadownictwa, hodowli zwierząt.
- 2/ adaptację istniejących obiektów produkcyjnych i ograniczenie strefy uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 3/ utylizacja odpadów i ścieków na warunkach uzgodnionych pod względem sanitarnym oraz z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przyrodniczego;
- 4/ dopuszcza się modernizację oraz rozbudowę obiektów i zaplecza gospodarstw produkcyjnych z warunkiem, że nie może powodować zwiększenia uciążliwości dla istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiadujących; działalność budowlaną każdorazowo łączy się z urządzeniem zieleni izolacyjnej i osłonowej.

V. 3 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Obejmuje tereny przeznaczone pod urządzenia techniczne :

- 1/ zaopatrzenia w wodę,
- 2/ odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 3/ utylizacji odpadów;
- 4/ energetyki cieplnej i gazownictwa
- 5/ telekomunikacyjne,
- 6/ elektroenergetyczne

Na rysunku planu wyznacza się lokalizację obiektów i sieci ww. systemów infrastruktury służących bezpośredniej obsłudze terenów oraz stanowiących elementy układów magistralnych.

Sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zakłada się w liniach rozgraniczających dróg. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość prowadzenia sieci poza liniami rozgraniczającymi.

3.1 Tereny urządzeń ujmowania i przesyłu wody

Głównym uwarunkowaniem dla obszaru ujmowania i przesyłu wody jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia w wodę, pod kątem zabezpieczenia perspektywnego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych.

W obszarze wyznaczonym na rysunku planu ustala się:

- 1/ zaopatrzenie obszaru gminy poprzez zorganizowany system wodociągów grupowych, zasilanych z ujęć podziemnych, o zasięgach obsługi:
 - Siedliska, Ksawerówka, Marysin, Suchodoły z projektowanego ujęcia w Siedliskach I, obok zbiornika wyrównawczego, poprzez przepompownię w Ksawerówce;
 - Ignasin, Boniewo, Fajstówice, Wola Idzikowska, z projektowanego ujęcia wody w Ignasynie, przewidzianego jako ujęcie współpracujące z wodociągiem Siedliska;
 - wieś Dziecinin podłączona zostanie do wodociągu Łopiennik w gminie Łopiennik Górny, a wsie Kosnowiec i Bielecha do wodociągu Klimusin w gminie Piaski;
- 2/ uzupełniające zaopatrzenie w obszarze gminy systemem lokalnym w oparciu o indywidualne ujęcia wody (studnie) w zabudowie rozproszonej.

3.2 Tereny urządzeń oczyszczania i przesyłu ścieków

Wiodącą zasadą w zakresie gospodarki wodno-ściekowej jest współzależność realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych.

W obszarze wyznaczonym na rysunku planu ustala się:

- 1/ grupowy system kanalizacji, obejmujący tereny zabudowy w dolinie Marianki możliwe do obsługi głównie systemem grawitacyjnym; z lokalizacją oczyszczalni gminnej w Fajslawicach,
- 2/ rozwiązanie utylizacji ścieków systemami kanalizacji zbiorczej poprzez oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne, z odprowadzeniem wód pościekowych do zlewni Marianki, zlokalizowane w miejscowościach: Siedliska, Fajslawice, Wola Idzikowska (jako rozwiązanie alternatywne dla oczyszczalni grupowej),
- 3/ realizację systemów kanalizacji dla zespołów zabudowy lub indywidualnych gospodarstw rolnych z drenażem rozsączającym studnią chłonną z filtrem piaskowym, przy zachowaniu warunków ochrony gleb i zasobów wodnych,
- 4/ dla indywidualnych rozproszonych gospodarstw odprowadzenie ścieków do szczelnych dołów bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego oczyszczalni gminnej.

3.3 Tereny urządzeń gromadzenia odpadów

Podstawą systemu gospodarki odpadami będą punkty czasowego gromadzenia odpadów z zastosowaniem selektywnej zbiórki. Na rysunku planu wskazano miejsca lokalizacji obiektów.

Ustala się następujące zasady usuwania odpadów z terenu ośrodka i gminy:

- 1/ zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia odpadów, transportem indywidualnym,
- 2/ wywóz odpadów komunalnych na składowisko gminne we wsi Suchodoły transportem zorganizowanym.

3.4 Tereny urządzeń i przesyłu energetyki cieplnej i gazownictwa

Umożliwia się rozwój energetyki cieplnej, opartej w dużym stopniu na wykorzystaniu gazu przewodowego do celów komunalno-bytowych oraz do centralnego ogrzewania budynków.

W systemie gazyfikacji ustala się zaopatrzenie zgodnie z programem gazyfikacji gminy, w oparciu o:

- 1/ gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Świdnik - Krasnystaw,
- 2/ odgałęzienie gazociągu w kierunku południowo-zachodnim DN 200,
- 3/ stację redukcyjną I stopnia zlokalizowaną na terenie wsi Wola Idzikowska; wariantowo we wsi Kosnowiec,

Wzdłuż tras przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia wyznacza się strefę bezpieczeństwa o zasięgu 20 m od osi gazociągu.

3.5 Tereny urządzeń i sieci telekomunikacyjnych

Gmina należy do strefy numeracyjnej Lublina, łączność telefoniczna jest zautomatyzowana.

Ustala się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora, z uwzględnieniem:

- 1/ na terenie ośrodka gminnego kanalizacji telefonicznej i kabli doziemnych, lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg,
- 2/ na terenie gminy kanalizacji telefonicznej, kabli doziemnych lub linii napowietrznych.

3.6 Tereny urządzeń elektroenergetycznych i przesyłu energii elektrycznej

Zakłada się uzupełnienie elementów magistralnego systemu elektroenergetycznego napięcia oraz modernizację i rozbudowę systemu lokalnego. Ustala się następujące zasady zasilania i rozbudowy elektroenergetyki:

- 1/ adaptuje się źródłowy magistralny system zasilania 110 kV/15 kV, w oparciu o GPZ - Biskupice gmina Trawniki,
- 2/ adaptuje się linie magistralne SN przebiegające przez obszar gminy; modernizacja, budowa nowych przyłączy może być realizowana na podstawie warunków określonych przez zakład energetyczny; każdy tor linii napowietrznych wymaga rezerwy pasa technicznego o szerokości 15 m. Planuje się rozbudowę istniejącej sieci obejmującą:
 - linie magistralne relacji GPZ Biskupice - Fajstów - Ignasyn - Kosnowiec
 - Fajstów - Oleśniki
 - Fajstów - Suchodół - Marysin
 - Fajstów - Siedliska - Ksawerówka
- 3/ istniejący na terenie gminy układ linii kablowych SN - 15 kV powinien być systematycznie modernizowany i rozbudowywany. Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie ośrodka gminnego powinny być obsługiwane poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV wewnętrzne typu miejskiego oraz sieć średniego i niskiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz napowietrznym,
- 4/ adaptuje się występującą w obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe o mocy od 30 kVA do 250 kVA; dostosowanie rozbudowy sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy do warunków technicznych określonych przez uprawnionego operatora,
- 5/ rezerwuje się pas terenu na budowę magistralnej linii energetycznej wysokiego napięcia WN - 400 kV Lublin-Zamość o znaczeniu regionalnym określony na rysunku planu o szerokości 90 m, w którym obowiązuje zakaz zabudowy i zalesiania.

V. 4. KOMUNIKACJA

1. Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1/ drogi krajowe, drogę wojewódzką, drogi powiatowe i gminne;
 - 2/ ciągi komunikacji pieszo - jezdnej, pieszej i rowerowej;
2. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dróg:
 - 1/ dla drogi krajowej międzynarodowej - klasę techniczną „S” o parametrach:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających - 70,0 m,
 - b. droga obsługująca o parametrach drogi gminnej,
 - 2/ dla drogi krajowej - klasę techniczną „GP” (główną ruchu przyspieszonego), o parametrach:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 30,0 m,

- b. szerokość jezdni min. 1X 7,0 m, z utwardzonymi poboczami jak w stanie istniejącym
- c. droga obsługująca o parametrach drogi gminnej,

3/ dla drogi wojewódzkiej - klasę techniczną „G” (główną), o parametrach :

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m,
- b. szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m, (6,5 m przy przebudowie w istniejącej zwartej zabudowie)

4/ dla dróg powiatowych - klasę techniczną „G” (główną), o parametrach:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0 m,
- b. szerokość jezdni 6,5 - 7,0 m, (6,5 m przy przebudowie w istniejącej zwartej zabudowie)
- c. przy zwartej zabudowie i znacznej ilości wjazdów przewidzieć jezdnię obsługującą min. 4,5 m

5/ dla dróg powiatowych - klasę techniczną „Z” (zbiorczą), o parametrach:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających:
 - w przekroju drogowym min. 20,0 m
 - szerokość jezdni:
 - a. poza terenem zabudowy min. 5,5 - 6,0 m,
 - b. na terenie zabudowy istniejącej min. 5,5 m, nowej 7,0 m, przy uspokajaniu ruchu 6,5 m - 5,5 m)

6/ dla dróg gminnych - klasę techniczną „Z” (zbiorczą) ; o parametrach:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 - 20,0 m, (15,0 m udokumentowane projektem)
- b. szerokość jezdni 5,5 - 7,0 m, (5,5 m przy istniejącej zwartej zabudowie zbliżonej do jezdni)

7/ dla dróg gminnych - klasę techniczną „L” (lokalna); o parametrach

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 - 15,0 m, (12,0 m przekrój uliczny)
- b. szerokość jezdni 5,0 - 6,0m, (5,0 m poza terenem zabudowy)

8/ dla dróg gminnych - klasę techniczną „D” (dojazdowa); o parametrach:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m,
- b. szerokość jezdni 4,5 - 5,0m,
- c. dopuszcza się szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami

9/ dla dróg zakładowych - klasę techniczną „D” (dojazdowa) o parametrach:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 10 m
- b. szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z utwardzonymi poboczami

10/ dla ciągów pieszo-jezdnych ozn. KDx, parametry:

- a. szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m
- b. szerokość jezdni 3,0 - 3,5 z utwardzonymi poboczami

gwendolin

11/ ścieżki rowerowe

- a. dwukierunkowe - szerokość nawierzchni min. 2,00 m
- b. jednokierunkowe min. 1,5 m
- c. ścieżka jednokierunkowa z udziałem pieszych min. 2,5 m.

3. Na terenie zwartej zabudowy drogi powinny mieć przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem ew. pasy postojowe lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem
4. Parametry i funkcje drogi winny być dostosowane do obowiązujących w czasie jej realizacji normatywów, oraz warunków określonych w ustawie o drogach publicznych i przepisach wykonawczych; w szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość wprowadzenia korekty parametrów technicznych drogi publicznej w oparciu o szczegółowy projekt techniczny, uzasadnionej warunkami naturalnymi środowiska i bezpieczeństwa, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi.

5. Ustala się minimalne linie zabudowy od dróg publicznych (od krawędzi jezdni):

1/ drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin - Zamość - w klasie technicznej „S” (ekspresowa) na odcinkach projektowanych do modernizacji i dostosowania parametrów technicznych do kategorii drogi ekspresowej:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego sytuowanych na północny - wschód od ww. drogi - 100 m,
- b. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego sytuowanych na południowy - zachód od ww. drogi - 115 m,
- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych wsi 20 m,
 - poza terenem zabudowy - 40 m,

2/ obwodnicy ośrodka gminnego w ciągu drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin - Zamość w klasie technicznej „S”:

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - 115 m. (od osi projektowanej obwodnicy);
- b. usług oświaty i zdrowia - 250 m;
- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 28 m,
 - poza terenem zabudowy - 48 m.

3/ drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin - Zamość w klasie technicznej „GP” (główna ruchu przyspieszonego):

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - 60 m,
- b. usług oświaty i zdrowia - 100 m,
- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 10 m,
 - poza terenami zabudowanymi - 25 m,

4/ drogi wojewódzkiej Nr 838 Fajstów - Trawniki - Dorohucza w klasie technicznej „GP” (główna ruchu przyspieszonego):

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - 40 m,
- b. usług oświaty i zdrowia - 80 m,

- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 8 m,
 - poza terenem zabudowy - 20 m,

5/ dróg powiatowych w klasie technicznej „Z”, „G” (zbiorcze, główne)

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - 30 m,
- b. usług oświaty i zdrowia - 60 m,
- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 8 m,
 - poza terenem zabudowy - 20 m,

6/ dróg gminnych w klasie technicznej „L”, „D” (lokalna, dojazdowa)

- a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego
 - 15 m od dróg lokalnych
 - 10 m od dróg dojazdowych
- b. usług oświaty i zdrowia - 30 m,
- c. pozostałych obiektów budowlanych:
 - na terenach zabudowanych - 6 m,
 - poza terenem zabudowy - 15 m.

6. **W szczególnie uzasadnionych przypadkach** dotyczących sytuowania budynków:

1/ w enklawie zwartej zabudowy wsi,

2/ w istniejących siedliskach i innych terenach budowlanych, gdy odtworzenie lub modernizacja zabudowy z zachowaniem warunków wymienionych w punkcie 5 jest niemożliwe ze względu na istniejące zagospodarowanie działki lub sąsiednich działek, dopuszcza się sytuowanie w odległości mniejszej, z warunkiem zachowania aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych. W odniesieniu do zabudowy realizowanej w enklawie terenów budowlanych obowiązuje ponadto wymóg nawiązania linii nowo wznoszonej zabudowy lub usytuowania budynków mieszkalnych w dobrym stanie technicznym, istniejących na sąsiednich działkach, ze wskazaniem budynku bardziej oddalonego od krawędzi jezdni.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 5

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami:

B. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA BONIEWO

1 ZCz - pow. ok. 0,2 ha - cmentarz wojenny z I wojny światowej- zamknięty; obiekt zabytkowy; objęty pośrednią ochroną konserwatorską (w ewidencji zabytków) ochrona i konserwacja obiektu i zieleni cmentarza jako miejsca pamięci.

1 aZc_M - miejsce pamięci - mogiła powstańców styczniowych

- 1/ ochrona i konserwacja obiektu figurującego w ewidencji zabytków,
- 2/ warunki zagospodarowania terenu oraz jego otoczenia podporządkowane wymogom określonym w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2 MR - teren zabudowy zagrodowej

- 1/ adaptacja istniejącej zabudowy,
- 2/ ze względu na warunki podłoża budowlanego (obszar skał krasowiejących) przed posadowieniem budynków wymagane szczegółowe badania geologiczno-inżynierskie określające ew. zabezpieczenia techniczne budowli i budynków.

3 R - MNj - teren rezerw dla rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego

- 1/ projektowany zespół zabudowy jednorodzinnej jako zaplecze mieszkaniowe szkoły podstawowej,
- 2/ nasadzenie zieleni wzdłuż wschodniej i zachodniej granicy terenu.

4 UO - pow. ok. 1,5 ha - teren usług oświaty

- 1/ adaptacja szkoły podstawowej,
- 2/ dopuszcza się modernizację i rozbudowę z warunkiem, że zostaną zachowane maksymalne gabaryty istniejącego budynku oraz minimalna linia zabudowy od drogi nr 17,
- 3/ powiększenie zaplecza sportowo-rekreacyjnego szkoły,
- 4/ urządzenie zieleni izolacyjnej od drogi krajowej nr 17 oraz od północy;

5 UI - pow. ok. 0,5 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa

- 1/ projektowana strażnica OSP,
- 2/ program obiektu może być poszerzony o funkcje usługowe (handel, kultura)
- 3/ obiekt należy kształtować jako dominantę architektoniczną; usytuowaną w północnej części terenu,
- 4/ zagospodarowanie południowej części terenu na boisko sportowe i teren rekreacyjny place zabaw, miejsca wypoczynku,
- 5/ w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć parking oraz min. 25 % powierzchni na zieleni średnią i wysoką komponowaną w otoczeniu terenu sportowego (wskazane nasadzenia zieleni wysokiej, dobrze ulistnionej o funkcjach wiatrochronnych).

6 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,

- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów wraz z uwzględnieniem urządzeń przeciwpożarowych,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. średnią zielenią izolacyjną, szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

C. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA FAJSŁAWICE

4 U - pow. ok. 0,30 ha - teren projektowanych usług nieuciążliwych

- 1/ lokalizacja wielofunkcyjnego programu usług dla ludności oraz obsługi gospodarstw rolnych (handel, rzemiosło),
- 2/ dopuszcza się możliwość odtworzenia na wydzielonym terenie obiektów obsługi rolnictwa (zlewnia mleka, skup ziół) po ich likwidacji z rejonu zespołu dworsko-parkowego,
- 3/ sytuowanie obiektów w południowej części wydzielonego terenu,
- 4/ maksymalna wysokość zabudowy I kondygnacja,
- 5/ zagospodarowanie zielenią części terenu graniczącej z zabudową mieszkaniową.

5 UI,UH pow. ok. 0,51 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa oraz handlu

- 1/ adaptacja remizy OSP i sklepu; dopuszcza się możliwość rozbudowy obiektu,
- 2/ w zagospodarowaniu otoczenia remizy należy uwzględnić uwarunkowania ochrony przyrodniczej doliny rzecznej m.in. obowiązuje zakaz utwardzania nawierzchni działki w dnie doliny oraz grodzenia poprzecznego doliny.

7 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.) - uściślenie lokalizacji winno zostać przesądzone w uszczegółowionym planie miejscowym (planie zabudowy),

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów oraz urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. średnią zielenią izolacyjną, szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

CC - JEDNOSTKA HISTORYCZNEGO CENTRUM OŚRODKA FAJSŁAWICE

1 ZP - pow. ok. 2,0 ha - zieleń parkowa

- 1/ adaptacja skweru z pomnikiem ku czci poległym w II wojnie św.,
- 2/ renowacja zieleni, uczytelnienie powiązań widokowych z zespołem kościelnym,
- 3/ zagospodarowanie skweru małą architekturą (ławki, oświetlenie).

2 ZP/KS - zieleń parkowa oraz urządzenia obsługi komunikacji

- 1/ zagospodarowanie skweru w centrum ośrodka zielenią średnią (z przewagą gatunków zimozielonych i odpornych na spaliny) izolującą zabudowę wielorodzinną od uciążliwości ruchu komunikacyjnego,
- 2/ kompozycja zagospodarowania i zieleni winna uwzględniać w szczególności:
 - a. warunki ekspozycji zespołu kościelnego;
 - b. realizację ciągu pieszego łączącego tereny mieszkalnictwa i centrum usługowego;
 - c. aranżację małej architektury - oświetlenie, akcenty podnoszące rangę miejsca jako przedpola kościoła, wytyczenie alejek, kwietniki;

3/ w części wschodniej terenu przy drodze gminnej urządzenie parkingu - ilość miejsc postojowych dostosowana do pojemności terenu oraz warunku bezkolizyjności z zabudową wielorodzinną.

3 ZCc - pow. ok. 2,96 ha - cmentarz parafialny, czynny

- 1/ tzw. „nowy” cmentarz rzymsko-katolicki z I poł. XIX w. objęty pośrednią ochroną konserwatorską,
- 2/ obowiązują działania konserwatorskie i ochrona terenu cmentarza wraz z jego otoczeniem; w szczególności:
 - a. konserwacja cennych zabytków sepulkralnych;
 - b. ochrona drzewostanu, układu kompozycyjnego alejek, nasadzenia zieleni wysokiej wokół cmentarza;
 - c. konserwacja ogrodzenia z umocnieniem skarpy.

4 ZI/U - teren zieleni izolacyjnej i usług

- 1/ przekształcenie zagospodarowania terenu d. RSP zgodnie z zasadami rehabilitacji krajobrazu w sąsiedztwie zespołu zabytkowego, z uwzględnieniem warunków ekspozycji zespołu zabytkowego, obowiązują ponadto:
 - a. usunięcie lub przebudowa budynku tzw. rybakówki z dostosowaniem formy, skali i kolorystyki architektury do walorów ekspozycji;
 - b. rekultywacja i ukształtowanie terenu z umocnieniem skarpy;
- 2/ możliwość lokalizacji parkingu dla obsługi kąpieliska oraz usług; w maksymalnym oddaleniu od brzegu stawów (w południowej części działki),
- 3/ program usług jest związany z realizacją wariantu lokalizacji oczyszczalni na terenie strefy CC - 22 NO lub w strefie DM - 10 NO lub D 1 NO; w przypadku wyboru lokalizacji 22 NO - wskazana modernizacja obiektu RSP na sezonowe usługi handlu lub adaptacja na funkcje magazynowe i związane z obsługą zespołu stawów; w przypadku wyboru innego wariantu oczyszczalni adaptacja na funkcje związane z obsługą kąpieliska - obiekt higieniczno - sanitarny.

5 ZI/KS - pow. ok. 0,25 ha - teren zieleni izolacyjnej i urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ urządzenie pasa zieleni osłonowej od cmentarza i przy ulicy dojazdowej do zespołu usługowo-mieszkalnego,
- 2/ kompozycja zieleni winna uwzględniać warunki ekspozycji zespołu sakralnego,
- 3/ możliwość lokalizacji parkingów - usytuowanie i ilość miejsc parkingowych nie mogą kolidować z istniejącą zabudową wielorodzinną.

6 AUC - pow. ok. 0,28 ha - teren skoncentrowanych usług administracji

- 1/ adaptacja wielofunkcyjnego obiektu usług administracji (urząd gminy i instytucje towarzyszące),
- 2/ możliwość przeniesienia funkcji usług łączności oraz urzędu policji na nowe lokalizacje (teren 8 UK,U),
- 3/ adaptacja części obiektu zajmowanego przez ww. instytucje na potrzeby samorządu lokalnego, organizacji itp.

7 UK - pow. ok. 4,05 ha - teren usług kultury

- 1/ adaptacja i ochrona konserwatorska obiektów kościoła parafialnego pw. św. Jana Nepomucena, dzwonnicy, cmentarza przykościelnego oraz starodrzewu w otoczeniu kościoła, figurujących w rejestrze zabytków,
- 2/ obowiązują szczegółowe warunki ochrony zgodnie z ustaleniami dla strefy II.1,
- 3/ adaptacja plebani (starej) i kostnicy figurujących w ewidencji zabytków, obowiązują zasady określone w strefie II.3,

4/ adaptacja nowej plebani, wskazane zagospodarowanie najbliższego otoczenia zielenią średnią.

8 UK,U - pow. 0,50 ha - teren projektowanych usług publicznych

- 1/ projektowany gminny ośrodek kultury; możliwa realizacja programu obejmującego: wielofunkcyjną salę widowiskową, bibliotekę, kluby, modelarnię, sale ekspozycyjne oraz innych dostosowanych do potrzeb inwestorskich,
- 2/ dopuszcza się funkcje uzupełniające: usługi łączności, bytowe, gastronomię, pod warunkiem, że wiodącą funkcją pozostaną usługi o charakterze publicznym,
- 3/ lokalizacja obiektu wielofunkcyjnego lub zespołu budynków o jednorodnym wyrazie architektonicznym, możliwa etapowa realizacja segmentów zabudowy,
- 4/ zagospodarowanie terenu winno uwzględniać powiązania funkcjonalno-przestrzenne z otaczającymi terenami mieszkalnictwa i usług oraz urbanistycznie je integrować, w szczególności wskazane utworzenie placu w rejonie między terenem 6 AUC i 8 UK,U na osi głównych ciągów pieszych,
- 5/ maksymalna wysokość zabudowy II kondygnacje (nie może przekraczać gabarytów sąsiadującej zabudowy,
- 6/ przeznaczenie min. 25 % powierzchni działki na zieleni ozdobną; obowiązuje ochrona rosnącej na obrzeżu zieleni wysokiej,
- 7/ do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się adaptację garaży oraz ogródków działkowych.

9 UZ - pow. 1,24 ha - teren usług zdrowia

- 1/adaptacja ośrodka zdrowia; możliwość rozbudowy obiektu związanej z rozszerzeniem programu usług : gabinety specjalistyczne, usługi profilaktyki i fizykoterapii, laboratorium; apteka itp.,
- 2/ wysokość dobudowanej części obiektu nie może przekraczać kubatury istniejącego budynku.

10 A - pow. ok. 0,09 ha - teren usług administracji
adaptacja banku spółdzielczego.

11 U/MNj - pow. ok. 0,30 ha - teren usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego

- 1/ adaptacja funkcji usługowo-mieszkalnych,
- 2/ przekształcenia zagospodarowania terenu - lokalizacja nowej zabudowy w miejsce obiektów zamortyzowanych,
- 3/ maksymalna wysokość zabudowy - I kondygnacja,
- 4/ dopuszcza się realizację usług o uciążliwości nie przekraczającej działki budowlanej.

13 U/MNj - pow. ok.0,70 ha - teren usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego

- 1/ adaptacja zabudowy mieszkaniowej,
- 2/ docelowo, po realizacji obwodnicy ośrodka i skrzyżowania z przedłużeniem drogi wojewódzkiej wskazane przekształcenie terenu na funkcje nieuciążliwych usług,
- 3/ urządzenie zieleni średniej izolacyjnej.

14 U/MNj - pow. ok. 3,00 ha - teren usług nieuciążliwych i mieszkalnictwa

- 1/ adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy d. RSP i przeznaczenie terenu na funkcje mieszkalno-usługowe,
- 2/ preferowane uzupełnienie zagospodarowania działki o funkcje (obiekty) związane z obsługą turystyki i rekreacji (gastronomia - smażalnia ryb),

- 3/ zagospodarowanie północnej i wschodniej części działki zielenią średnią (wskazana zieleń łąkowa wierzby),
- 4/ rozbudowa i uzupełnianie programu zagospodarowania terenu są warunkowane jego włączeniem do zbiorczej kanalizacji sanitarnej; obowiązuje ponadto odprowadzenie ścieków deszczowych (dół chłonny, osadnik).

15 U/MNj - pow. ok. 0,70 ha - teren usług nieuciążliwych i mieszkalnictwa jednorodzinnego

- 1/adaptacja istniejącej zabudowy,
- 2/ dopuszcza się uzupełnianie zainwestowania działek budynkami usługowymi lub przekształcenia funkcjonalne istniejących obiektów z warunkiem wydzielania (wjazdu lub drogi dojazdowej od drogi wojewódzkiej Nr 838 na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz realizacji kanalizacji sanitarnej,
- 3/ nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony dróg, od strony drogi wojewódzkiej kontynuacja szpaleru lip i jesionów.

16 U/KS - pow. ok. 0,30 ha - terenu usług i urządzeń obsługi podróży adaptacja i modernizacja przystanku dworcowego typu PD z usługami.

17 UG - pow. ok. 0,08 ha - teren usług gastronomii

- 1/ adaptacja i modernizacja obiektu administracyjno-usługowego; dopuszcza się rozbudowę w kierunku wschodnim,
- 2/ przekształcenie administracyjnej części obiektu na funkcje związane z usługami gastronomii - bar, restauracja,
- 3/uporządkowanie otoczenia obiektu; docelowo likwidacja budynku gospodarczego i zagospodarowanie terenu małą architekturą (np. letnia kawiarnia).

18 RPU - pow. ok. 0,10 ha - teren urządzeń obsługi rolnictwa

- 1/ adaptacja lecznicy weterynaryjnej,
- 2/ funkcjonowanie obiektu nie może powodować uciążliwości przekraczającej granice działki.

19 PR.U.S - pow. ok. 2,27 ha - teren rzemiosła produkcyjnego, usług i składów

- 1/ adaptacja i modernizacja obiektów magazynowo-produkcyjnych (piekarnia) i usługowych SRH,
- 2/ dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne terenu i możliwości rozbudowy lub budowy nowych obiektów (jako odtworzenie istniejącej zabudowy), z preferencją dla nieuciążliwych funkcji usługowych dla rolnictwa (handel, rzemiosło, hurtownie, skład materiałów budowlanych),
- 3/ wyklucza się funkcje stanowiące uciążliwość dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności obowiązuje zakaz składowania materiałów toksycznych i pyłących na wolnym powietrzu,
- 4/ uszczelnienie nawierzchni terenu i zorganizowanie odwodnienia (kanalizacja deszczowa),
- 5/ urządzenie zieleni wysokiej i średniej w strefie przyległej dla dróg publicznych; oraz sąsiadującej z zabudową mieszkaniową.

20 P/S - pow. ok. 0,99 ha - teren przemysłu i składów

- 1/ adaptacja i modernizacja obiektów produkcyjno-składowych zakładów zielarskich „Herbapol”,
- 2/ dopuszcza się rozbudowę o zakłady magazynowe, w kierunku północno-zachodnim i południowo-zachodnim z zachowaniem następujących warunków:
 - a. sytuowanie zabudowy na działce powyżej poziomu 188 n.p.m,

- b. zachowanie minimalnej odległości 10,0 m od korony skarpy w rejonie stawów,
 - c. zachowania minimalnych odległości od budynku magazynowego do istniejącej zabudowy mieszkaniowej - 19 m i istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni drogi gminnej,
 - d. wydzielenia drogi dojazdowej o szerokości min. 4,0 m do budynku i stacji transformatorowej (słupowej) istniejącej na działce nr ewid. 2260/10,
 - e. sytuowanie budynków w nawiązaniu do układu warstwicowego terenu,
 - f. w granicach terenu należy uwzględnić miejsca postojowe dla użytkowników obiektu,
- 3/ maksymalna wysokość zabudowy magazynowej - I kondygnacja; zabudowa nie może stanowić dominanty w widoku od stawów;
 - 4/ wyklucza się działalność (np. spalanie ziół) której skutki mogą powodować uciążliwość przekraczającą granice działki i kolidującą z funkcjami mieszkalnictwa,
 - 5/ zadrzewienie pasa terenu o szerokości min. 10,0 m w strefie przyległej do stawów (zielen wysoka) i 4,0 m od zabudowy mieszkaniowej oraz nasadzenia szpaleru zieleni na granicy z cmentarzem.

21 P/U - pow. ok. 0,10 ha - teren przemysłu lub usług

- 1/ adaptacja młyna objętego pośrednią ochroną konserwatorską i przywrócenie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- 2/ dopuszcza się modernizację obiektu z zachowaniem warunków konserwatorskich (strefa II.2), oraz przekształcenie funkcjonalne związane z obsługą ruchu turystycznego (gastronomia, handel).

~~**22 NO** - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków~~

- ~~1/ rejon wariantowej lokalizacji oczyszczalni ścieków dla ośrodka gminnego,~~
- ~~2/ w przypadku realizacji oczyszczalni na wskazanej lokalizacji obowiązuje maksymalne ograniczenie wysokości obiektów kubaturowych lub nadanie im formy nawiązującej do tradycyjnego budownictwa ludowego ze spadzistymi dachami (ze względu na położenie w strefie ekspozycji zespołu dworsko-parkowego) - zaleca się maksymalne zagłębienie urządzeń technologicznych (podpoziome),~~
- ~~3/ zagospodarowanie terenu położonego w strefie ekspozycji zespołu dworsko-parkowego winno podlegać rygorom ustalonym dla powyższej strefy,~~
- ~~4/ w przypadku realizacji oczyszczalni na terenie DM 10 NO zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami dla symbolu 4 ZI/KS/U.~~

~~**23 NU** - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń składowania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (projektowany wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)~~

- ~~1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,~~
- ~~2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów oraz urządzenia przeciwpożarowe,~~
- ~~3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,~~
- ~~4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.~~

24 EE - pow. ok. 0,40 ha - teren urządzeń elektroenergetyki

1/ adaptacja obiektu i urządzeń posterunku elektroenergetycznego,

2/ obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej (lipy, akacje),

3/ zagospodarowanie otoczenia obiektu zielenią izolacyjną średnią, wyklucza się nasadzenia zieleni wysokiej.

D. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA KOLONIA FAJSŁAWICE

1 NO - pow. ok. 0,5 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania nieczystości

1/ rejon projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków, wariantowo dla zespołu wsi Fajśławice, Wola Idzikowska, Suchodoły i Siedliska lub dla wsi Wola Idzikowska,

2/ urządzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu.

2 KS - pow. ok. 0,20 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

1/ projektowany parking dla obsługi szkoły i gminnego ośrodka sportu (linie rozgraniczające do uściślenia),

2/ obowiązuje ochrona kapliczki w otoczeniu zieleni wysokiej oraz wydzielenie terenu parkingu zielenią średnią,

3/ dopuszcza się urządzenie parkingu z nawierzchnią ażurową z wydzieleniem parkingu dla autokarów, o nawierzchni uszczelnionej.

E. JEDNOSTKA POLNO OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO KOLONIA FAJSŁAWICE

1 ZP/UZ/UT/MN - pow. ok. 3,12 ha - teren zieleni parkowej z usługami zdrowia lub turystyki lub mieszkalnictwa (zespół rezydencjonalny) - ścisła ochrona konserwatorska zespołu dworsko-parkowego w Fajśławicach, wpisanego do rejestru zabytków (poz. 1-4 wykazu),

1/ obowiązuje rewaloryzacja zespołu zgodnie z zasadami określonymi w strefie II.1 i zagospodarowanie na funkcje domu opieki dla ludzi w podeszłym wieku, alternatywnie na usługi turystyki (cz. hotelowo-restauracyjna),

2/ dopuszcza się zamiennie przywrócenie historycznej funkcji zespołu rezydencjonalnego,

3/ projekt rewaloryzacji winien obejmować zespół w granicach ochrony konserwatorskiej wraz ze strefą ekspozycji; wskazane opracowanie uszczegółowionego planu zagospodarowania określającego zasady adaptacji zabudowy w otoczeniu zespołu oraz warunki przekształceń funkcjonalnych terenu w szczególności rozbudowy usług oświaty (szkoła podstawowa, gimnazjum ew. szkoła po gimnazjalna) oraz realizacji gminnego ośrodka sportu.

2 UO - pow. ok. 4,0 - 4,5 ha - teren usług oświaty

1/ adaptacja szkoły podstawowej oraz gimnazjum,

2/ dopuszcza się powiększenie terenu i rozbudowę zespołu oświatowego o szkołę po gimnazjalną, zgodnie z zasadami określonymi w uszczegółowionym planie miejscowym,

3/ wzdłuż północnej granicy szkoły wskazane wprowadzenie zieleni osłonowej obniżającej jej rangę jako dominanty architektonicznej,

4/ w projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić powiązania funkcjonalno-przestrzenne z gminnym ośrodkiem sportu.

4 U/A - pow. ok. 0,90 ha - teren usług i administracji

- 1/ przekształcenie funkcjonalne terenu, wykluczenie funkcji kolidujących z zagospodarowaniem zespołu dworsko-parkowego - sukcesywna likwidacja stacji paliw i funkcji składowych związanych z obsługą rolnictwa,
- 2/ uporządkowanie zagospodarowania terenu, modernizacja i przebudowa obiektów kubaturowych i ogrodzenia,
- 3/ wyklucza się nadbudowę oraz intensyfikację zabudowy.

F. JEDNOSTKA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI OŚRODKA FAJSŁAWICE I IGNASIN

1 UH/UR - pow. ok. 0,3 ha - teren usług handlu i rzemiosła

- 1/ adaptacja i modernizacja sklepu,
- 2/ dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku i wzbogacenie programu lub lokalizację drugiego obiektu,
- 3/ wysokość zabudowy - I kondygnacja,
- 4/ obowiązuje urządzenie parkingów dla użytkowników usług oraz zieleni izolacyjnej.

2 S/UH - pow. ok. 0,35 ha - teren składów i usług handlu

- 1/ adaptacja istniejącego składu materiałów budowlanych,
- 2/ obowiązują warunki zagospodarowania i użytkowania terenu wynikające z uwarunkowań ustanowionych dla strefy ochrony źródeł rzeki Krynicy. W szczególności obowiązują:
 - a. wykluczenie utwardzenia nawierzchni terenu żużlem;
 - b. nasadzenia wysokiej zieleni osłonowej w części północnej i północno-zachodniej.

5 KS/UT - pow. ok. 0,60 ha - teren urządzeń komunikacji

- 1/ projektowana stacja paliw z urządzeniami towarzyszącymi, związanymi z obsługą podróżnych (parking, hotel, usługi gastronomii),
- 2/ obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi nr 17 Lublin - Zamość na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 3/ maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu - 10,0 m,
- 4/ obowiązuje ujednolicenie architektury projektowanego zespołu zabudowy (bryła, detal, kolorystyka) oraz nawiązanie do tradycyjnego budownictwa regionu (m.in. w proporcjach, stosowaniu materiałów wykończeniowych),
- 5/ oddziaływanie planowanej stacji na środowisko (klimat akustyczny, stan czystości powietrza, gleb itp.) należy ograniczyć do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; obowiązuje tryb realizacji inwestycji i zabezpieczeń stacji paliw zgodny z przepisami dotyczącymi „inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska”,
- 6/ zagospodarowanie min 40 % powierzchni terenu (brutto) zielenią,
- 7/ w granicach terenu należy zapewnić wydzielenie miejsc parkingowych w ilości uwzględniającej potrzeby użytkowników obiektów oraz wyposażenie w urządzenia sanitarne dla podróżnych.

6 KS - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowana gazowa stacja paliw z towarzyszącymi usługami handlu i gastronomii,
- 2/ sytuowanie obiektu stacji paliw w północnej części działki nr ew. 2009, z zachowaniem minimalnych odległości:

- a. od krawędzi jezdni drogi nr 17 Lublin - Zamość
 - dystrybutorów zbiorników magazynowych i kiosków - 25 m;
 - budynków usługowych - 40 m;
- b. od brzegu rowu melioracyjnego - 5,0 m;
- 3/ zbiornik magazynowy gazu wraz z osprzętem powinien być posadowiony jako naziemny z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa i warunków zabezpieczenia przeciwpożarowego,
- 4/oddziaływanie planowanej stacji na środowisko należy ograniczyć do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; obowiązuje tryb realizacji inwestycji i zabezpieczeń stacji paliw zgodny z przepisami dotyczącymi „inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska”,
- 5/ zagospodarowanie min. 50 % powierzchni terenu (brutto) zielenią, zwłaszcza ochrona i konserwacja zieleni olchowo-topolowej istniejącej wzdłuż rowu melioracyjnego oraz urządzenie zieleni osłonowej wzdłuż drogi nr 17 i granic terenu; dopuszcza się realizację oczka wodnego,
- 6/ maksymalna wysokość zabudowy II kondygnacje (druga jako poddasze użytkowe), bryła obiektu usługowego rozczłonkowana, nawiązująca do konfiguracji terenu i tradycyjnego budownictwa (w proporcjach, stosowaniu materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznym),
- 7/ obsługa komunikacyjna drogą dojazdową o szer. 5,0 m włączoną do drogi nr 17, na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 8/ w granicach terenu należy zapewnić wydzielenie miejsc parkingowych w ilości uwzględniającej potrzeby użytkowników obiektów oraz wyposażenie w urządzenia sanitarne dla podróżnych; obowiązuje utwardzenie placu manewrowego, miejsc postojowych, ukształtowanie zadaszeń oraz nawierzchni terenu stacji i włączenia drogi dojazdowej, uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych do rowów melioracyjnych oraz na drogę nr 17.

G. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI IGNASIN (PIERWSZY, DRUGI, TRZECI)

1 UK,UH - pow. ok.0,02 ha - teren usług kultury i handlu

- 1/ adaptacja i modernizacja budynku pofolwarcznego,
- 2/ zachowanie funkcji świetlicy wiejskiej, dopuszcza się wzbogacenie programu o usługi handlu - sklep wiejski.

3 WZ- pow. 0,50 ha - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ projektowane ujęcie wody wodociągu grupowego wsi Ignasin, Boniewo, Fajstławice , Wola Idzikowska,
- 2/ w pasie o szerokości 100 m od granic ujęcia, do czasu opracowania zasięgu strefy ochronnej i ustanowienia warunków ograniczenia użytkowania obowiązuje:
 - a. zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi;
 - b. rolniczego wykorzystywania ścieków w tym stosowania gnojowicy;
 - c. składowania odpadów hodowlanych (obornika) oraz kiszzonek na nieutwardzonych podłożach;
 - d. wznoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych;
 - e. wydobywania kopalin (żwiru, piasku i gliny);
 - f. wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych;
 - g. lokalizowania ferm chowu zwierząt;
- 3/ osłona obiektu zielenią średnią.

- 4/ system grzewczy w oparciu o paliwa niskoemisyjne,
- 5/ dopuszcza się lokalizację nowych obiektów tylko w zachodniej części terenu,
- 6/ zagospodarowanie terenu wysoką i średnią zielenią izolacyjną,
- 7/ ochrona istniejącej zieleni,

5 NU - pow. ok. 0.01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenie przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

M. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI MARYSIN I SIEDLISKA II

1 Zc_c - pow. ok. 1,30 ha - teren cmentarza czynnego

- 1/ adaptacja istniejącego cmentarza rzymsko-katolickiego,
- 2/ możliwość powiększenia cmentarza w kierunku południowo-wschodnim; warunkowana ekspertyzą hydrogeologiczną,
- 3/ wydzielenie powiększonej części cmentarza zielenią.

2 UO - pow. ok. 1,38 ha - teren usług oświaty

- 1/ adaptacja szkoły podstawowej,
- 2/ dopuszcza się modernizację i ew. rozbudowę na potrzeby programu gimnazjum, dobudowana część nie może przekroczyć wysokości istniejącego obiektu szkoły.

3 UK, 3 a UK - pow. ok. 3,02 ha - teren usług kultury

- 1/ adaptacja zespołu kościelno-plebańskiego z zielenią towarzyszącą,
- 2/ obowiązuje ochrona zieleni wąwozowej.

4 UI - pow. ok. 0,15 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa
adaptacja remizy strażackiej bez możliwości jej rozbudowy.

5 U - pow. ok. 0,77 ha - teren usług

- 1/ odtworzenie remizy OSP z rozszerzeniem programu o funkcje usług kultury i handlu,
- 2/ urządzenie boiska sportowego oraz zieleni towarzyszącej.

6 P pow. ok. 0,03 ha - teren działalności przetwórczej

- 1/ adaptacja młyna objętego pośrednią ochroną konserwatorską; obowiązują warunki określone w strefie II.3,
- 2/ zachowanie funkcji młyna lub przekształcenie obiektu na inne cele usługowe (handel, gastronomia),
- 3/ adaptacja kuźni położonej w sąsiedztwie młyna, wskazana jego modernizacja.

7 WZ - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ adaptacja zbiornika wyrównawczego wodociągu grupowego zasilającego miejscowości: Siedliska I i II, Ksawerówka, Suchodoły, Marysin,
- 2/ realizacja ujęcia wody z nakazem wyznaczenia stref ochrony pośredniej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3/ osłona obiektu ujęcia wody zielenią średnią, trwale zadarnienie terenu wokół zbiornika.

8 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenie przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

P. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA MARYSIN NOWY, SIEDLISKA I

2 S, 3 S - pow. ok. 1,85 ha - teren składów adaptacja składów gorzelni oraz obiektu wagi.

4 NU, 5 NU - pow. ok. 0,01 ha - tereny urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejskie punkty gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

R. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SIEDLISKA I SUCHODOŁY „OLENDRY” PRAWOBRZEŻNE

1 ZP/A-UK/UO/MN - pow. ok. 1,44 ha - teren zieleni parkowej i zespół dworski adaptowany na usługi łączności i administracji - wydzielony liniami rozgraniczającymi fragment zespołu objętego ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ ustala się alternatywne funkcje terenu: usługi kultury, oświaty lub zespół rezydencjonalny,
- 2/ czasowa adaptacja funkcji (poczta, administracja) do czasu przeniesienia ich na nowe lokalizacje,
- 3/ obowiązuje rewaloryzacja zespołu zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II. 1, w szczególności:
 - a. rozbiórka obiektów szpecących i degradujących kompozycję zespołu (budynków gospodarczych, ogrodzeń), przeniesienie usług handlu (pawilon handlowy) na nową lokalizację, zmiana funkcji dworu na określone w planie;
 - b. uregulowanie własności umożliwiające utrzymanie założenia parkowego gorzelni w jednym związku gospodarskim;
 - c. rekompozycja parku oraz adaptacja na cele kultury (dom pracy twórczej, ośrodek konferencyjny lub na cele szkolnictwa średniego specjalistycznego (agrobiznes, przetwórstwo-spożywcze);
 - d. wskazane włączenie do zespołu dworsko-folwarcznego oficyny i jej przekształcenie funkcjonalne w dostosowaniu do programu zagospodarowania.

2 UZ - pow. ok. 0,19 ha - teren usług zdrowia

- 1/ adaptacja ośrodka zdrowia,
- 2/ uporządkowanie i rewaloryzacja otoczenia (zieleni, ogrodzenie) w dostosowaniu do wymogów konserwatorskich (strefa II.1).

3 U - pow. ok. 0,20 ha - teren usług handlu

- 1/ projektowany obiekt handlowy,
- 2/ program i wielkość obiektu oraz szczegółowe warunki usytuowania winny zostać określone w projekcie rewaloryzacji,
- 3/ dopuszcza się możliwość realizacji usług łączności jako uzupełniających funkcję podstawową,
- 4/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć kubatury budynku ośrodka zdrowia,
- 5/ system grzewczy oparty o paliwa niskoemisyjne.

4 P - pow. ok. 3,30 ha - teren przemysłu spożywczego

- 1/ adaptacja i modernizacja obiektów gorzelni z dostosowaniem do wymogów ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa II.1),
- 2/ wskazane włączenie do zagospodarowania gorzelni obiektów bazy SKR z jednoczesną likwidacją podziałów własnościowych (ogrodzenie),
- 3/ ochrona warunków ekspozycji gorzelni jako dominanty architektonicznej,

5 NO - pow. ok. 0,30 ha - teren urządzeń oprowadzania i unieszkodliwiania nieczystości

- 1/ projektowana oczyszczalnia ścieków gorzelni oraz zabudowy wsi,
- 2/ kubatura obiektu nie może stanowić bariery widokowej w ekspozycji z drogi gminnej nr 22 31 003.

6 KS - pow. ok. 0,20 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowany parking dla obsługi zespołu usługowego,
- 2/ warunki zagospodarowania określone w oparciu o projekt rewaloryzacji, zgodnie z zasadami ustalonymi w strefie II.1,
- 3/ urządzenie nawierzchni parkingu z uszczelnieniem wód opadowych.

S. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA SUCHODOŁY PRAWOBRZEŻNE

1 ZP/MN - pow. ok. 0,20 ha - teren zieleni parkowej - założenia rezydencjonalne; pozostałości zespołu dworsko-parkowego, objętego ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ odbudowa dworu i jego adaptacja na funkcje mieszkalne lub inne nie kolidujące funkcją zabytkowego obiektu,
- 2/ czasowa adaptacja boiska sportowego,
- 3/ obowiązuje rewaloryzacja zespołu zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II.1:
 - a. wydzielenie przez ażurowe ogrodzenie (ew. żywopłot) części zespołu pozostającej w rękach prywatnych;
 - b. odtworzenie układu wodnego zespołu i kompozycji zieleni parkowej oraz ochrona istniejących elementów kompozycyjnych założenia.

2 UO - pow. ok. 1,34 ha - teren usług oświaty

- 1/ adaptacja szkoły podstawowej, z możliwością rozbudowy według warunków określonych w projekcie rewaloryzacji zespołu dworsko-parkowego zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II.1,
- 2/ ochrona konserwatorska zachowanych fragmentów założenia parkowego (aleja przy południowej granicy) objętych ścisłą ochroną konserwatorską.

3 UI/U - pow. 0,70 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa oraz towarzyszących usług podstawowych

- 1/ adaptacja remizy strażackiej, z możliwością rozbudowy programu i powiększenia terenu po uzgodnieniu z WKZ (teren położony w sąsiedztwie zespołu objętego ochroną konserwatorską),
- 2/ w przypadku realizacji nowych obiektów obowiązuje utrzymanie skali i charakteru istniejącej zabudowy,
- 3/ dopuszcza się włączenie do programu zagospodarowania terenu d. czworaków i zabudowy pofolwarczej (obsługa turystyki - cz. hotelowo-gastronomiczna) po ich restytucji,
- 4/ obowiązują zasady określone dla strefy II.4 pośredniej ochrony konserwatorskiej.

4 RPU - pow. ok. 1,82 ha - teren urządzeń obsługi rolnictwa, spichlerz objęty ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ adaptacja bazy magazynowej i usług (sklep) RSH,
- 2/ dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne terenu na inne nieuciążliwe usługi, składy (hurtownie) pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z zagospodarowaniem terenów sąsiednich i ochroną zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, obowiązują zasady ustalone dla strefy II.1.

5 RPO/RPU - pow. 1,60 ha - teren urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa

- 1/ adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania,
- 2/ modernizacja i ew. przekształcenie funkcjonalne terenu zgodnie z zasadami ustalonymi dla strefy II.1.

6 PR/RPO - pow. ok. 4,68 ha - teren rzemiosła produkcyjnego i przetwórstwa

- 1/ możliwość zagospodarowania terenu na funkcje produkcyjne związane z rolnictwem i zagospodarowaniem jego bazy,
- 2/ dopuszcza się lokalizację targowiska gminnego,
- 3/ zabudowa terenu nie może przekraczać I kondygnacji i przesłaniać wglądu na zabytkowy zespół dworsko-parkowy (obowiązują warunki uzgodnień określone w strefie II.1),
- 4/ zabudowę terenu warunkuje się włączeniem do zbiorczego systemu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- 5/ wskazana średnia zieleń izolacyjna i osłonowa od wschodu i południa.

7 S - ok. 1,90 ha - teren składu buraków

- 1/ adaptacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- 2/ dopuszcza się przekształcenie funkcjonalne i lokalizację usług nieuciążliwych na warunkach określonych dla terenu 6 PR/RPO.

8 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

9 NUs - pow. ok. 0,20 ha - teren utylizacji odpadów

- 1/ projektowana realizacja spalarni odpadów poprodukcyjnych zakładów zielarskich,
- 2/ osłona zielenią wysoką ze wszystkich stron,

- 3/ dopuszcza się jako funkcję zamienną lokalizację grzebowiska zwierząt w uzgodnieniu z instytucjami właściwymi do spraw ochrony środowiska.

W. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SUCHODOŁY

1 KS - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowany parking z urządzeniami sanitarnymi oraz zadaszeniami,
- 2/ dopuszcza się jako uzupełnienie lokalizację usług małej gastronomii i handlu,
- 3/ wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 8,0 m,
- 4/ projektowany budynek powinien harmonizować z krajobrazem (usytuowanie w nawiązaniu do konfiguracji terenu, naturalne materiały wykończeniowe) oraz reprezentować wysokie walory architektoniczne,
- 5/ wskazana średnia zieleń osłonowa.

X. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WOLA IDZIKOWSKA

2 UH/U - pow. ok. 0,13 ha - teren usług handlu i towarzyszących usług podstawowych

- 1/ adaptacja sklepu oraz klubu,
- 2/ przeniesienie funkcji strażnicy OSP na nową lokalizację oraz adaptacja pomieszczeń strażnicy na inne funkcje usługowe (rzemiosło, rozbudowa sklepu itp.).

3 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

4 EG - pow. ok. 0,10 ha teren urządzeń obsługi gazownictwa

- 1/ projektowana stacja redukcyjna gazu I stopnia,
- 2/ obowiązuje urządzenie wewnętrznej drogi dojazdowej oraz ogrodzenie terenu.

5 NUs - pow. ok. 0,20 ha - teren utylizacji odpadów

projektowana spalarnia odpadów poprodukcyjnych zakładów zielarskich.

Z. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA DZIECININ - KOLONIA DZIECININ - KĘPA

1 ZCz - pow. ok. 0,17 ha - cmentarz wojenny z I wojny światowej (zamknięty)

obiekt objęty pośrednią ochroną konserwatorską - obowiązują uwarunkowania w zagospodarowaniu terenu określone dla strefy II.2.

2 UH/UI/U - pow. 0,44 ha - teren usług

- 1/ adaptacja obiektów SUR na sklep, świetlicę wiejską, klub,
- 2/ dopuszcza się zamienne funkcje usług rzemiosła.

- a. od krawędzi jezdni drogi nr 17 Lublin - Zamość
 - dystrybutorów zbiorników magazynowych i kiosków - 25 m;
 - budynków usługowych - 40 m;
- b. od brzegu rowu melioracyjnego - 5,0 m;
- 3/ zbiornik magazynowy gazu wraz z osprzętem powinien być posadowiony jako naziemny z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa i warunków zabezpieczenia przeciwpożarowego,
- 4/oddziaływanie planowanej stacji na środowisko należy ograniczyć do terenu do którego inwestor ma tytuł prawny; obowiązuje tryb realizacji inwestycji i zabezpieczeń stacji paliw zgodny z przepisami dotyczącymi „inwestycji mogącej pogorszyć stan środowiska” ,
- 5/ zagospodarowanie min. 50 % powierzchni terenu (brutto) zielenią, zwłaszcza ochrona i konserwacja zieleni olchowo-topolowej istniejącej wzdłuż rowu melioracyjnego oraz urządzenie zieleni osłonowej wzdłuż drogi nr 17 i granic terenu; dopuszcza się realizację oczka wodnego,
- 6/ maksymalna wysokość zabudowy II kondygnacje (druga jako poddasze użytkowe), bryła obiektu usługowego rozczłonkowana, nawiązująca do konfiguracji terenu i tradycyjnego budownictwa (w proporcjach, stosowaniu materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznym),
- 7/ obsługa komunikacyjna drogą dojazdową o szer. 5,0 m włączoną do drogi nr 17, na warunkach technicznych uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 8/ w granicach terenu należy zapewnić wydzielenie miejsc parkingowych w ilości uwzględniającej potrzeby użytkowników obiektów oraz wyposażenie w urządzenia sanitarne dla podróżnych; obowiązuje utwardzenie placu manewrowego, miejsc postojowych, ukształtowanie zadaszeń oraz nawierzchni terenu stacji i włączenia drogi dojazdowej, uniemożliwiające spływ wód powierzchniowych do rowów melioracyjnych oraz na drogę nr 17.

G. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI IGNASIN (PIERWSZY, DRUGI, TRZECI)

1 UK,UH - pow. ok.0,02 ha - teren usług kultury i handlu

- 1/ adaptacja i modernizacja budynku pofolwarcznego,
- 2/ zachowanie funkcji świetlicy wiejskiej, dopuszcza się wzbogacenie programu o usługi handlu - sklep wiejski.

3 WZ- pow. 0,50 ha - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ projektowane ujęcie wody wodociągu grupowego wsi Ignasin, Boniewo, Fajslawice , Wola Idzikowska,
- 2/ w pasie o szerokości 100 m od granic ujęcia, do czasu opracowania zasięgu strefy ochronnej i ustanowienia warunków ograniczenia użytkowania obowiązuje:
 - a. zakaz odprowadzania ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi;
 - b. rolniczego wykorzystywania ścieków w tym stosowania gnojowicy;
 - c. składowania odpadów hodowlanych (obornika) oraz kiszzonek na nieutwardzonych podłożach;
 - d. wznoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych;
 - e. wydobywania kopalin (żwiru, piasku i gliny);
 - f. wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych;
 - g. lokalizowania ferm chowu zwierząt;
- 3/ osłona obiektu zielenią średnią.

4 NU - pow. ok. 0,01 ha teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

LGH JEDNOSTKA LEŚNO-POLNA -IGNASIN -KOSNOWIEC

1.ZC_m - miejsce pamięci - mogiła powstańców styczniowych

- 1/ ochrona i konserwacja obiektu figurującego w ewidencji zabytków,
- 2/ warunki zagospodarowania terenu oraz jego otoczenia podporządkowane wymogom określonym w strefie ochrony konserwatorskiej (II.4).

H. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI KOSNOWIEC

1 EG - pow. ok. 0,1 ha - teren urządzeń obsługi gazownictwa

- 1/ projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia,
- 2/ obowiązuje urządzenie wewnętrznej drogi dojazdowej i wyгородzenie terenu.

I. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI BIELECHA

1 U - pow. ok.0,20 ha - teren usług podstawowych

- 1/ projektowany wielofunkcyjny obiekt usługowy - świetlica wiejska, usługi handlu, inne nieuciążliwe (teren wyznaczony na usługi może ulec powiększeniu o ok. 0,2 ha z warunkiem ustalenia wschodniej granicy terenu jako nieprzekraczalnej,
- 2/ maksymalna wysokość zabudowy - I kondygnacja,
- 3/ zagospodarowanie otoczenia budynku zielenią.

2 NU - pow. ok. 0,01 ha -teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

J. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSI SUCHODOŁY, SIEDLISKA I, SIEDLISKA II - LEWOBRZEŻNE

2 NU - pow. ok. 1,0 ha - teren gminnego wysypiska

- 1/ powiększenie terenu istniejącego wysypiska w kierunku południowym,
- 2/ zakaz składowania odpadów toksycznych,
- 3/ w toku realizacji i eksploatacji wysypiska obowiązują następujące zasady:
 - a. uszczelnienie niecki wysypiska;
 - b. ujmowanie i oczyszczanie wód odciekowych z wysypiska;

- c. etapowa eksploatacja i ograniczanie do minimum bieżąco używanej powierzchni wysypiska;
- d. okresowe zraszanie i przesypywanie ziemią;
- 4/ sukcesywna rekultywacja wysypiska zgodnie z projektem rekultywacji.

3 NU -pow. ok. 0,01 ha -teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

K. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA KSAWERÓWKA, SIEDLIŚKA II

1 WZ - pow. ok. 0,05 ha - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę adaptacja przepompowni wody wiejskiego wodociągu grupowego Siedliśka, Suchodoły, Ksawerówka, Marysin.

Ł. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WSI SIEDLIŚKA II I KSAWERÓWKA

1 UK/U/MNj - pow. ok. 0,13 ha - teren usług

- 1/ adaptacja budynku dawnej szkoły, objętego pośrednią ochroną konserwatorską, na świetlicę wiejską z punktem bibliotecznym i inne usługi w zakresie kulturalno-oświatowym lub zamiennie - na funkcje mieszkalnictwa,
- 2/ warunki adaptacji oraz jego przekształceń funkcjonalnych określone w strefie II.3;
- 3/ obowiązuje ochrona zadrzewień w otoczeniu budynku,
- 4/ dopuszcza się powiększenie terenu o ok. 0,1 ha oraz realizację boiska sportowo-rekreacyjnego w północnej części.

2 UI/U - pow. ok. 0,32 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa oraz innych usług podstawowych dla ludności

- 1/ adaptacja remizy OSP,
- 2/ dopuszcza się modernizację i rozbudowę obiektu o inne funkcje: sklep, usługi rzemiosła bytowego, gastronomia.

3 UH pow. ok. 0,20 ha - teren usług handlu

- 1/ adaptacja sklepu,
- 2/ dopuszcza się funkcje uzupełniające w zakresie handlu, gastronomii lub rzemiosła,
- 3/ obowiązuje urządzenie miejsc postojowych.

4 RPU/PR/UR - pow. ok. 0,64 ha - teren obsługi rolnictwa i rzemiosła produkcyjnego

- 1/ przekształcenie funkcjonalne obiektów dawnego SKR - modernizacja, rozbudowa lub budowa nowych obiektów,
- 2/ możliwość adaptacji na funkcje produkcyjno-magazynowe o profilu związanym z obsługą wsi i rolnictwa oraz lokalizacji nowego obiektu magazynowego (mieszalnia pasz, przechowalnia owoców, chłodnia itp.),
- 3/ dopuszcza się realizację innych form działalności usługowej i produkcyjnej w ww. zakresie z zastrzeżeniem, że nie będą wzajemnie kolidowały,

- 4/ system grzewczy w oparciu o paliwa niskoemisyjne,
- 5/ dopuszcza się lokalizację nowych obiektów tylko w zachodniej części terenu,
- 6/ zagospodarowanie terenu wysoką i średnią zielenią izolacyjną,
- 7/ ochrona istniejącej zieleni,

5 NU - pow. ok. 0.01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenie przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

M. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI MARYSIN I SIEDLISKA II

1 Zc_c - pow. ok. 1,30 ha - teren cmentarza czynnego

- 1/ adaptacja istniejącego cmentarza rzymsko-katolickiego,
- 2/ możliwość powiększenia cmentarza w kierunku południowo-wschodnim; warunkowana ekspertyzą hydrogeologiczną,
- 3/ wydzielenie powiększonej części cmentarza zielenią.

2 UO - pow. ok. 1,38 ha - teren usług oświaty

- 1/ adaptacja szkoły podstawowej,
- 2/ dopuszcza się modernizację i ew. rozbudowę na potrzeby programu gimnazjum, dobudowana część nie może przekroczyć wysokości istniejącego obiektu szkoły.

3 UK, 3 a UK - pow. ok. 3,02 ha - teren usług kultury

- 1/ adaptacja zespołu kościelno-plebańskiego z zielenią towarzyszącą,
- 2/ obowiązuje ochrona zieleni wąwozowej.

4 UI - pow. ok. 0,15 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa
adaptacja remizy strażackiej bez możliwości jej rozbudowy.

5 U - pow. ok. 0,77 ha - teren usług

- 1/ odtworzenie remizy OSP z rozszerzeniem programu o funkcje usług kultury i handlu,
- 2/ urządzenie boiska sportowego oraz zieleni towarzyszącej.

6 P pow. ok. 0,03 ha - teren działalności przetwórczej

- 1/ adaptacja młyna objętego pośrednią ochroną konserwatorską; obowiązują warunki określone w strefie II.3,
- 2/ zachowanie funkcji młyna lub przekształcenie obiektu na inne cele usługowe (handel, gastronomia),
- 3/ adaptacja kuźni położonej w sąsiedztwie młyna, wskazana jego modernizacja.

7 WZ - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- 1/ adaptacja zbiornika wyrównawczego wodociągu grupowego zasilającego miejscowości: Siedliska I i II, Ksawerówka, Suchodoły , Marysin,
- 2/ realizacja ujęcia wody z nakazem wyznaczenia stref ochrony pośredniej, zgodnie z przepisami szczególnymi,

3/ osłona obiektu ujęcia wody zielenią średnią, trwale zadarnienie terenu wokół zbiornika.

8 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenie przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

P. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA MARYSIN NOWY, SIEDLISKA I

2 S, 3 S - pow. ok. 1,85 ha - teren składów
adaptacja składów gorzelni oraz obiektu wagi.

4 NU, 5 NU - pow. ok. 0,01 ha - tereny urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejskie punkty gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

R. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SIEDLISKA I SUCHODOŁY „OLENDRY” PRAWOBRZEŻNE

1 ZP/A-UK/UO/MN - pow. ok. 1,44 ha - teren zieleni parkowej i zespół dworski adaptowany na usługi łączności i administracji - wydzielony liniami rozgraniczającymi fragment zespołu objętego ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ ustala się alternatywne funkcje terenu: usługi kultury, oświaty lub zespół rezydencjonalny,
- 2/ czasowa adaptacja funkcji (pocztą, administracją) do czasu przeniesienia ich na nowe lokalizacje,
- 3/ obowiązuje rewaloryzacja zespołu zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II. 1, w szczególności:
 - a. rozbiórka obiektów szpecących i degradujących kompozycję zespołu (budynków gospodarczych, ogrodzeń), przeniesienie usług handlu (pawilon handlowy) na nową lokalizację, zmiana funkcji dworu na określone w planie;
 - b. uregulowanie własności umożliwiające utrzymanie założenia parkowego gorzelni w jednym związku gospodarskim;
 - c. rekompozycja parku oraz adaptacja na cele kultury (dom pracy twórczej, ośrodek konferencyjny lub na cele szkolnictwa średniego specjalistycznego (agrobiznes, przetwórstwo spożywcze);
 - d. wskazane włączenie do zespołu dworsko-folwarcznego oficyny i jej przekształcenie funkcjonalne w dostosowaniu do programu zagospodarowania.

2 UZ - pow. ok. 0,19 ha - teren usług zdrowia

- 1/ adaptacja ośrodka zdrowia,
- 2/ uporządkowanie i rewaloryzacja otoczenia (zieleń, ogrodzenie) w dostosowaniu do wymogów konserwatorskich (strefa II.1).

3 U - pow. ok. 0,20 ha - teren usług handlu

- 1/ projektowany obiekt handlowy,
- 2/ program i wielkość obiektu oraz szczegółowe warunki usytuowania winny zostać określone w projekcie rewaloryzacji,
- 3/ dopuszcza się możliwość realizacji usług łączności jako uzupełniających funkcję podstawową,
- 4/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć kubatury budynku ośrodka zdrowia,
- 5/ system grzewczy oparty o paliwa niskoemisyjne.

4 P - pow. ok. 3,30 ha - teren przemysłu spożywczego

- 1/ adaptacja i modernizacja obiektów gorzelni z dostosowaniem do wymogów ścisłej ochrony konserwatorskiej (strefa II.1),
- 2/ wskazane włączenie do zagospodarowania gorzelni obiektów bazy SKR z jednoczesną likwidacją podziałów własnościowych (ogrodzenie),
- 3/ ochrona warunków ekspozycji gorzelni jako dominanty architektonicznej,

5 NO - pow. ok. 0,30 ha - teren urządzeń oprowadzania i unieszkodliwiania nieczystości

- 1/ projektowana oczyszczalnia ścieków gorzelni oraz zabudowy wsi,
- 2/ kubatura obiektu nie może stanowić bariery widokowej w ekspozycji z drogi gminnej nr 22 31 003.

6 KS - pow. ok. 0,20 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowany parking dla obsługi zespołu usługowego,
- 2/ warunki zagospodarowania określone w oparciu o projekt rewaloryzacji, zgodnie z zasadami ustalonymi w strefie II.1,
- 3/ urządzenie nawierzchni parkingu z uszczelnieniem wód opadowych.

S. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA SUCHODOŁY PRAWOBRZEŻNE

1 ZP/MN - pow. ok. 0,20 ha - teren zieleni parkowej - założenia rezydencjonalne; pozostałości zespołu dworsko-parkowego, objętego ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ odbudowa dworu i jego adaptacja na funkcje mieszkalne lub inne nie kolidujące funkcją zabytkowego obiektu,
- 2/ czasowa adaptacja boiska sportowego,
- 3/ obowiązuje rewaloryzacja zespołu zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II.1:
 - a. wydzielenie przez ażurowe ogrodzenie (ew. żywopłot) części zespołu pozostającej w rękach prywatnych;
 - b. odtworzenie układu wodnego zespołu i kompozycji zieleni parkowej oraz ochrona istniejących elementów kompozycyjnych założenia.

2 UO - pow. ok. 1,34 ha - teren usług oświaty

- 1/ adaptacja szkoły podstawowej, z możliwością rozbudowy według warunków określonych w projekcie rewaloryzacji zespołu dworsko-parkowego zgodnie z zasadami określonymi dla strefy II.1,
- 2/ ochrona konserwatorska zachowanych fragmentów założenia parkowego (aleja przy południowej granicy) objętych ścisłą ochroną konserwatorską.

3 UI/U - pow. 0,70 ha - teren usług porządku i bezpieczeństwa oraz towarzyszących usług podstawowych

- 1/ adaptacja remizy strażackiej, z możliwością rozbudowy programu i powiększenia terenu po uzgodnieniu z WKZ (teren położony w sąsiedztwie zespołu objętego ochroną konserwatorską),
- 2/ w przypadku realizacji nowych obiektów obowiązuje utrzymanie skali i charakteru istniejącej zabudowy,
- 3/ dopuszcza się włączenie do programu zagospodarowania terenu d. czworaków i zabudowy pofolwarczej (obsługa turystyki - cz. hotelowo-gastronomiczna) po ich restytucji,
- 4/ obowiązują zasady określone dla strefy II.4 pośredniej ochrony konserwatorskiej.

4 RPU - pow. ok. 1,82 ha - teren urządzeń obsługi rolnictwa, spichlerz objęty ścisłą ochroną konserwatorską

- 1/ adaptacja bazy magazynowej i usług (sklep) RSH,
- 2/ dopuszcza się przekształcenia funkcjonalne terenu na inne nieuciążliwe usługi, składy (hurtownie) pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z zagospodarowaniem terenów sąsiednich i ochroną zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, obowiązują zasady ustalone dla strefy II.1.

5 RPO/RPU - pow. 1,60 ha - teren urządzeń produkcji rolnej i obsługi rolnictwa

- 1/ adaptacja dotychczasowego sposobu użytkowania,
- 2/ modernizacja i ew. przekształcenie funkcjonalne terenu zgodnie z zasadami ustalonymi dla strefy II.1.

6 PR/RPO - pow. ok. 4,68 ha - teren rzemiosła produkcyjnego i przetwórstwa

- 1/ możliwość zagospodarowania terenu na funkcje produkcyjne związane z rolnictwem i zagospodarowaniem jego bazy,
- 2/ dopuszcza się lokalizację targowiska gminnego,
- 3/ zabudowa terenu nie może przekraczać I kondygnacji i przesłaniać wglądu na zabytkowy zespół dworsko-parkowy (obowiązują warunki uzgodnień określone w strefie II.1),
- 4/ zabudowę terenu warunkuje się włączeniem do zbiorczego systemu infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- 5/ wskazana średnia zieleni izolacyjna i osłonowa od wschodu i południa.

7 S - ok. 1,90 ha - teren składu buraków

- 1/ adaptacja dotychczasowego sposobu zagospodarowania,
- 2/ dopuszcza się przekształcenie funkcjonalne i lokalizację usług nieuciążliwych na warunkach określonych dla terenu 6 PR/RPO.

8 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

9 NUs - pow. ok. 0,20 ha - teren utylizacji odpadów

- 1/ projektowana realizacja spalarni odpadów poprodukcyjnych zakładów zielarskich,
- 2/ osłona zielenią wysoką ze wszystkich stron,

- 3/ dopuszcza się jako funkcję zamiennie lokalizację grzebowiska zwierząt w uzgodnieniu z instytucjami właściwymi do spraw ochrony środowiska.

W. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO SUCHODOŁY

- 1 KS** - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji
- 1/ projektowany parking z urządzeniami sanitarnymi oraz zadaszeniami,
 - 2/ dopuszcza się jako uzupełnienie lokalizację usług małej gastronomii i handlu,
 - 3/ wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 8,0 m,
 - 4/ projektowany budynek powinien harmonizować z krajobrazem (usytuowanie w nawiązaniu do konfiguracji terenu, naturalne materiały wykończeniowe) oraz reprezentować wysokie walory architektoniczne,
 - 5/ wskazana średnia zieleń osłonowa.

X. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO WOLA IDZIKOWSKA

- 2 UH/U** - pow. ok. 0,13 ha - teren usług handlu i towarzyszących usług podstawowych
- 1/ adaptacja sklepu oraz klubu,
 - 2/ przeniesienie funkcji strażnicy OSP na nową lokalizację oraz adaptacja pomieszczeń strażnicy na inne funkcje usługowe (rzemiosło, rozbudowa sklepu itp.).
- 3 NU** - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów w.p.g.o.)
- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
 - 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
 - 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
 - 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o. zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.
- 4 EG** - pow. ok. 0,10 ha teren urządzeń obsługi gazownictwa
- 1/ projektowana stacja redukcyjna gazu I stopnia,
 - 2/ obowiązuje urządzenie wewnętrznej drogi dojazdowej oraz ogrodzenie terenu.
- 5 NUs** - pow. ok. 0,20 ha - teren utylizacji odpadów
- projektowana spalarnia odpadów poprodukcyjnych zakładów zielarskich.

Z. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA DZIECININ - KOLONIA DZIECININ - KĘPA

- 1 ZCz** - pow. ok. 0,17 ha - cmentarz wojenny z I wojny światowej (zamknięty)
- obiekt objęty pośrednią ochroną konserwatorską - obowiązują uwarunkowania w zagospodarowaniu terenu określone dla strefy II.2.
- 2 UH/UI/U** - pow. 0,44 ha - teren usług
- 1/ adaptacja obiektów SUR na sklep, świetlicę wiejską, klub,
 - 2/ dopuszcza się zamienne funkcje usług rzemiosła.

3 PR/UR/UH - pow. ok. 0,53 ha - teren rzemiosła produkcyjnego i usług

- 1/ projektowany zakład produkcyjno-usługowy o uciążliwości nie przekraczającej granic działki; dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej funkcję podstawową w części budynku produkcyjno-usługowego lub w wolnostojącym budynku, bez wydzielania działki,
- 2/ wysokość zabudowy I kondygnacja,
- 3/ obowiązuje równoczesne z realizacją inwestycji urządzenie wokół terenu pasa zieleni osłonowej (średniej i wysokiej) z gatunkami zimozielonymi,
- 4/ warunkiem zabudowy terenu jest włączenie do wiejskiej sieci wodociągowej.

4 NU - pow. ok. 0,01 ha - teren urządzeń usuwania nieczystości; przeznaczony do czasowego gromadzenia odpadów bytowych z gospodarstw wiejskich (wiejski punkt gromadzenia odpadów - w.p.g.o.)

- 1/ wyklucza się gromadzenie odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
- 2/ obowiązuje urządzenie szczelnego, utwardzonego placu o nawierzchni gładkiej, przyjmujących naciski osi samochodów; urządzenia przeciwpożarowe,
- 3/ odprowadzenie wody deszczowej do rowu odwadniającego,
- 4/ zagospodarowanie terenu w otoczeniu w.p.g.o zielenią izolacyjną; szerokość pasa zieleni ok. 4-5,0 m.

5 KS - pow. ok. 0,56 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowana stacja paliw z zapleczem technicznym i gastronomicznym,
- 2/ maksymalna wysokość zabudowy - I kondygnacja,
- 3/ minimalna linia zabudowy od krawędzi drogi nr 17 Lublin - Zamość:
 - a. zbiorników i dystrybutorów - 25,0 m;
 - b. budynków z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi -40 m;
- 4/ obowiązuje urządzenie zielenią ozdobną min. 50 % - 30 metrowej strefy buforowej, mierzonej od granic cmentarza wojennego (1 ZCz), nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granic z terenami otwartymi pól oraz średniej i niskiej wzdłuż drogi nr 17,
- 5/ realizację stacji paliw warunkuje się przebudowa napowietrznej linii SN, z zachowaniem aktualnie obowiązujących norm i przepisów szczególnych,
- 6/ obsługa komunikacyjna i zasady włączenia dojazdu do drogi nr 17 na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 7/ obowiązuje tryb realizacji inwestycji zgodny z przepisami szczególnymi dotyczącymi „inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska”, w szczególności:
 - a. opracowanie ekspertyzy gruntowo-wodnej;
 - b./ ocena oddziaływania na wody rzeki Marianki;
- 8/ projekt zagospodarowania działki należy uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków i właściwym organem ochrony środowiska.

6 KS - pow. ok. 0,50 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji

- 1/ projektowane obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji jako uzupełnienie programu określonego dla terenu 5 KS lub wydzielony program inwestorski,
- 2/ dopuszcza się lokalizację parkingów, zakładu naprawy samochodów oraz usług handlowo-gastronomicznych w minimalnej odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi Nr 17 („GP”),
- 3/ maksymalna wysokość zabudowy - I kondygnacja,
- 4/ warunki obsługi komunikacyjnej w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 5/ zagospodarowanie działki wzdłuż drogi nr 17 zielenią średnią.

DM. JEDNOSTKA WODNO-ŁĄKOWO-LEŚNA DOLINY MARIANKI

1 ZCc - pow. ok. 2,20 ha - cmentarz rzymsko-katolicki tzw. „stary” wskazany do objęcia ścisłą ochroną konserwatorską - obowiązują zasady określone dla strefy II.2,

1/ rewaloryzacja cmentarza w oparciu o uszczegółowione wytyczne konserwatorskie, obowiązują ponadto:

- a. rekonstrukcja kaplic objętych pośrednią ochroną konserwatorską oraz zabytków architektury sepulkralnej;
- b. urządzenie alejek (na zboczach doliny w nawiązaniu do konfiguracji terenu);
- c/. konserwacja zieleni i usunięcie samosiewów;

2/ ogrodzenie cmentarza (ażurowe).

3 - 9 RPO - wody otwarte - tereny gospodarki rybackiej

adaptacja istniejących stawów, konserwacja urządzeń hydrotechnicznych z zachowaniem warunków określonych dla zespołu przyrodniczo-krajobrazowego.

10 NO -pow. ok. 0,5 ha - teren urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków

1/ lokalizacja wysokosprawnej mechaniczno- biologicznej oczyszczalni ścieków

10 NO - dla wsi Fajstławice ,

2/ zaleca się maksymalne zagłębienie urządzeń technologicznych (podziemowe),

3/ zagospodarowanie terenu 10 NO ze względu na położenie w strefie ekspozycji zespołu dworsko-parkowego oraz zespole przyrodniczo-krajobrazowym doliny Marianki - wymaga uzgodnienia z WKZ oraz Wydziałem Ochrony Środowiska,

4/ lokalizacja obiektów kubaturowych we wschodniej części działki,

5/ obsługa komunikacyjna od drogi gminnej ciągiem pieszo-jezdnym KDX o minimalnej szerokości 3,5 m.

Rozdział IV Przepisy końcowe - Realizacja Planu

§ 6

1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:
 - a. w strefach polityki przestrzennej (rozdz. II);
 - b. w ustaleniach szczegółowych (rozdz. III);
 - c. przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne;
2. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia dopuszczalnego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.
3. Tereny, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.
4. Tereny przeznaczone w planie na cele publiczne mogą być wykorzystane w sposób inny tymczasowy, pod warunkiem:
 - 1/ użytkowanie nie będzie zakłócało użytkowania terenów sąsiednich i nie będzie naruszało ładu przestrzennego;
 - 2/ zainwestowanie związane z tymczasowym użytkowaniem nie będzie mieć trwałego charakteru i nie może być przystosowane do zamieszkania;
 - 3/ usunięcie obiektu nastąpi na koszt użytkującego tymczasowo teren, w terminie ustalonym przez realizatora inwestycji zgodnych z planem.
5. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.
6. Na obszarach wskazanych do opracowania miejscowych planów uszczegółowionych, do czasu ich sporządzenia ustala się dotychczasowy sposób użytkowania jako tymczasowe zagospodarowanie terenu, z wykluczeniem rozbudowy istniejących obiektów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych.
7. Przekształcenie zagospodarowania na funkcje określone w planie może być realizowane etapowo na części obszaru, wyłącznie w oparciu o projekt zagospodarowania lub plan miejscowy opracowany dla całości.
8. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na obszarze ośrodka gminnego Fajstawice:
 - 1/ dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych z przeznaczeniem na funkcje nieuciążliwych usług (handlu, małej gastronomii, usług rzemiosła bytowego), magazynowych, gospodarczych, i związanych z obsługą komunikacji (garaże, wiaty przystanków autobusowych):
 - a. na terenach przeznaczonych do przekształcenia dotychczasowego sposobu zagospodarowania, z wyjątkiem zalesień, do czasu realizacji planowanych funkcji,
 - b. na terenach użytkowanych zgodnie z planem, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, jeśli nie koliduje to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz terenów sąsiednich,
 - 2/ obiekty tymczasowe mogą być sytuowane na terenach wymienionych w ust. 8 pkt. 1 pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawo budowlane i dotyczących dróg publicznych.

§ 7

Opłata planistyczna

Ustala się zerową (0 %) stawkę procentową opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącej skutkiem wejścia w życie niniejszego planu.

§ 8

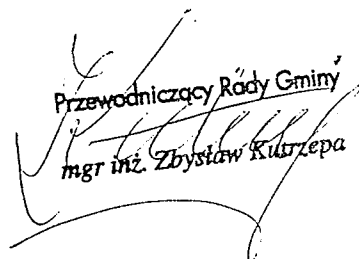
Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§10

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.


Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Zbysław Kulczyński