

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

II ETAP

ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ NR XXII/104/2000
RADY GMINY W FAJSŁAWICACH Z DNIA 26
MAJA 2000 ROKU, OGŁOSZONĄ W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO
NR 54 POZ. 638 Z DNIA 21.IX. 2000 R.

UCHWAŁA Nr XXII/104/2000
RADY GMINY W FAJSŁAWICACH
z dnia 26.05.2000 r.

w sprawie:

uchwalenia II 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 się co następuje:

§ 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 ZAŁĄCZNIKI Nr 1 - 7 do niniejszej uchwały;
 - 3/ rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.
2. Zakres II etapu zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice obejmuje tereny wymienione w § 2 ust. 1 pkt. 3 uchwały Nr XVIII/85/99 Rady Gminy w Fajslawicach z dnia 18 grudnia 1999 r. wyłączone z uchwalenia I etapu zmiany planu, uzupełnione w jednostkach architektoniczno-krajobrazowych S,T,U,W o tereny projektowanych ciągów pieszo - jezdnych, zgodnie z decyzją administracyjną na przeznaczenie terenu na cele nierolnicze i nieleśne.
3. 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.
4. Przestaje 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.

§ 2

1. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały określone w § 1 ust. 2 obejmują ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonych numeracją i symbolami w układzie jednostek architektoniczno - krajobrazowych B; C; CC; E;F; G;I; J; DM; Ł; K; P;S;T; U; W; X; Y; Z
2. Oznaczenia graficzne rysunku planu 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. 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 rowy);
 - d. przebieg urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;
 - e. oznaczenia obiektów i granic terenów projektowanych do objęcia ochroną.
3. Dla stref polityk przestrzennych i jednostek przyrodniczo-krajobrazowych wymienionych w ustępie 2 pkt.1 b, c i pkt. 2 e obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziale II uchwały Nr XVIII/85 /99 Rady Gminy z dnia 18 grudnia 1999 r.
4. Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej, usług, przedsiębiorczości i drobnej wytwórczości oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji, obowiązują ustalenia ogólne dla strefy kształtowania osadnictwa i strefy obsługi osadnictwa zawarte w rozdziałach IV i V uchwały Nr XVIII/85/99 Rady Gminy w Fastawicach z dnia 18 grudnia 1999 r.

§ 3

1. W jednostkach architektoniczno - krajobrazowych określonych na rysunku planu symbolami: B, C, G, I, J, Ł, K, P, S, T, U, W, Y, Z wyznacza się tereny tras komunikacyjnych określone liniami rozgraniczającymi, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:
 - 1/ drogi gminne
 - 2/ ciągi komunikacji pieszo - jezdnej;
2. Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne dróg:
 - 1/ dla dróg gminnych - klasę techniczną „D” (dojazdową), o parametrach:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m,
 - b. szerokość jezdni 4,5 - 5,0 m,
 - c. dopuszcza się szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z mijankami lub utwardzonymi poboczami;
 - 2/ dla ciągów pieszo - jezdnych ozn. KDX, parametry:
 - a. szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 - 8,0 m,
 - b. szerokość jezdni 3,0 - 3,5 m z utwardzonymi poboczami,

Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami:

B. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA BONIEWO

7 KS/UG/UH - pow. ok. 2,30 ha - teren urządzeń obsługi komunikacji oraz usług towarzyszących

- 1/ projektowane zagospodarowanie terenu dla potrzeb wielofunkcyjnego programu związanego z obsługą komunikacji tranzytowej: stacja obsługi samochodów, parking dla samochodów transportowych, handel detaliczny, usługi gastronomii (bar, restauracja), motel;
- 2/ zagospodarowanie terenu na funkcje określone w planie jest warunkowane:
 - a. urządzeniem publicznej drogi dojazdowej (projektowana droga gminna), zasady włączenia ww. drogi do drogi nr 17 należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - b. przeprowadzeniem szczegółowych badań geologiczno-inżynierskich pod kątem możliwości posadowienia budynków,
- 3/ maksymalna wysokość zabudowy od poziomu terenu - 10,0 m;
- 4/ obowiązuje ujednolicenie architektury projektowanego zespołu zabudowy (bryła, detal, kolorystyka);
- 5/ wzdłuż granic terenu należy urządzić pas zieleni średniej i wysokiej z gatunkami zimozielonymi.

C. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA FAJSŁAWICE

1 R -MNj/MR, 2 R-MNj/MR - pow. ok. 5,62 ha - tereny kierunkowego rozwoju mieszkalnictwa o niskiej intensywności

- 1/ kształtowanie zespołu zabudowy o ujednoliconej formie, tj.
 - a. wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m od poziomu terenu,
 - b. dachy spadziste o symetrycznie nachylonych połaciach; minimalne nachylenie połaci 30°;
 - c. ujednolicone usytuowanie wzdłuż dróg (wskazane kalenicowe) w nawiązaniu do układu warstwiczowego;
- 2/ przeznaczenie min. 25% powierzchni działek na zielen;
- 3/ adaptacja zabudowy zrealizowanej w pasie przyległym do drogi gminnej nr 2231015;
- 4/ zabudowa terenu jest warunkowana obowiązkiem opracowania miejscowego planu przestrzennego (planu zabudowy) w skali uszczegółowionej w granicach określonych na rysunku planu oraz realizacją sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;
- 5/ w planie należy uwzględnić:
 - a. zasady podziału na działki określone w strefie „K”,
 - b. warunki zabudowy ustalone w strefie IV.2,
 - c. trasy projektowanych dróg publicznych, w szczególności utrzymanie rezerw na powiązania komunikacyjne między istniejącymi drogami gminnymi,
 - d. zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3 UC - pow. 2,52 ha - teren projektowanego zespołu usługowego

- 1/ kształtowanie wielofunkcyjnego zespołu usług nieuciążliwych (usługi handlu, usługi rzemiosła, gastronomii i inne usługi dla ludności);
- 2/ realizacja zabudowy w oparciu o warunki określone w uszczegółowionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (w planie zabudowy);
- 3/ w warunkach zagospodarowania terenu należy uwzględnić w szczególności:
 - a. przeznaczenie min 30 % powierzchni działek na zielen średnią i wysoką w części sąsiadującej z terenami mieszkalnictwa oraz drogą publiczną,
 - b. maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10,0 m od poziomu terenu,

- c. możliwość sytuowania obiektów usługowych na istniejących lub scalonych działkach pod warunkiem wydzielenia i realizacji obsługującej je drogi oraz włączenia do zbiorczego systemu uzbrojenia,
- d. możliwość realizacji usług w powiązaniu z częścią mieszkalną.

6 P,RP,RPU - pow. 2,17 ha - teren rozwoju przedsiębiorczości

- 1/ lokalizacja wielofunkcyjnego programu działalności produkcyjnej związanej z rolnictwem - przemysł przetwórczy, rzemiosło produkcyjne, usługi;
- 2/ dopuszcza się zagospodarowanie terenu przez kilku inwestorów pod warunkiem, że funkcje i sposób użytkowania będą ze sobą skoordynowane i wzajemnie nie kolizyjne oraz nie będą zaliczane do inwestycji szczególnie szkodliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego;
- 3/ zagospodarowanie terenu jest uzależnione od realizacji drogi gminnej nr 2231033 oraz jego włączenia do zbiorczego systemu infrastruktury technicznej (wod.-kan.); obowiązuje uszczelnienie nawierzchni i odwodnienie, a także zakaz składowania odpadów toksycznych bez odpowiedniego zabezpieczenia;
- 4/ w przypadku scaleń działek obowiązuje zachowanie wzdłużnego podziału w nawiązaniu do uwarunkowań określonych w strefie „K”;
- 5/ maksymalna wysokość zabudowy I kondygnacja;
- 6/ sytuowanie zabudowy w minimalnej odległości 20,0 m od pni drzew alei przy drodze wojewódzkiej nr 838;
- 7/ wskazane paliwo niskoemisyjne dla celów grzewczych i technologicznych;
- 8/ urządzenie zieleni osłonowej w otoczeniu obiektów kubaturowych.

CC. JEDNOSTKA HISTORYCZNEGO CENTRUM OŚRODKA FAJSŁAWICE

12 U/MNj - pow. ok.0,78 ha - teren usług i mieszkalnictwa jednorodzinnego

- 1/ projektowany zespół zabudowy usługowej z preferencją dla programu usług bytowych,
- 2/ lokalizacja usług nieuciążliwych lub o uciążliwości nie przekraczającej granic działki do której inwestor ma tytuł prawny;
- 3/ realizacja zabudowy jest warunkowana jej obsługą przez zbiorcze systemy infrastrukturalne w zakresie wod.-kan. (zakaz stosowania tymczasowych rozwiązań dotyczących gospodarki wodno-ściekowej);
- 4/ w zagospodarowaniu terenu obowiązują uwarunkowania określone dla strefy „AR”;
- 5/ urządzenie zieleni w pasie przyległym do drogi powiatowej i przydolinnym.

E. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO KOLONIA FAJSŁAWICE

3 US - pow. ok. 4,00 ha - teren sportu i rekreacji

- 1/ projektowany gminny ośrodek sportu;
- 2/ zagospodarowanie ośrodka winno uwzględniać uwarunkowanie strefy ekspozycji zespołu dworsko-parkowego (cz. północna terenu wyłączona z lokalizacji obiektów kubaturowych);
- 3/ czasowa adaptacja zlewni mleka i punktu skupu ziół (do czasu ich odtworzenia na nowych lokalizacjach);
- 4/ rekultywacja i rehabilitacja ww terenu zainwestowanego;
- 5/ rewaloryzacja i adaptacja budynków pofolwarcznych, docelowo możliwość włączenia do programu zespołu dworsko-parkowego lub gminnego ośrodka sportu;
- 7/ powiązanie funkcjonalne i komunikacyjne (ciąg pieszy) terenu ośrodka z kąpieliskiem oraz terenem 2 UO.

F. JEDNOSTKA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI OŚRODKA FAJSŁAWICE I IGNASIN

3U/PR/MNj: 4 U/PR/MNj- pow. ok. 5,00 ha - teren usług , produkcji rzemieślniczej i mieszkalnictwa

- 1/ projektowany obszar rozwoju przedsiębiorczości w sferze oddziaływania obwodnicy Fajslawice (droga ekspresowa);
- 2/ adaptacja istniejącej zabudowy;
- 3/ sukcesywne przekształcanie terenu przez uzupełnianie zabudowy działek zainwestowanych oraz zabudowę enklaw w terenie budowlanym obiektami usługowymi (nieuciążliwymi oraz o uciążliwości nie przekraczającej granicy działki na której są usytuowane);
- 4/ obsługa komunikacyjna drogami zbiorczymi w kategorii dróg gminnych, obowiązuje realizacja zbiorczego systemu obsługi infrastrukturalnej (wod.-kan.);
- 5/ w zagospodarowaniu należy uwzględnić ochronę i ekspozycję (od rogi ekspresowej) zabytkowego słupa granicznego (XVIII w.),
- 6/ obowiązuje urządzenie pasa zieleni od projektowanej obwodnicy i istniejącej drogi nr 17 Lublin – Zamość (pas zadrzewień i zakrzewień);
- 7/ wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu;
- 8/ warunkiem powiększenia terenu 4U/PR/MNj winno być wykonanie rowu odwadniającego, wzdłuż istniejącej drogi gruntowej na kierunku południowy wschód - północny zachód, zbierającego wody opadowe i ograniczającego negatywny wpływ terenu zabudowy terenu funkcjonowania terenu źródłiskowego Krynicy.

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

2U/PR/S pow. ok. 4,18 ha - teren rozwoju przedsiębiorczości w zakresie usług , rzemiosła produkcyjnego i składów

- 1/ projektowany zespół zakładów produkcyjnych i usługowych;
- 2/ obowiązuje koordynacja programu inwestorskiego i lokalizacja obiektów nie kolidujących ze sobą oraz z zagospodarowaniem sąsiednich terenów, ew. uciążliwość zakładów nie może przekraczać granic działek do których inwestor ma tytuł prawny;
- 3/ zabudowa terenu jest warunkowana realizacją drogi gminnej oraz włączeniem do zbiorczej sieci infrastruktury wodno-kanalizacyjnej oraz realizacją systemów grzewczych, opartych o paliwa niskoemisyjne;
- 4/ maksymalna wysokość zabudowy – 10 m od poziomu terenu;
- 5/ obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej, głównie wzdłuż wschodniej i zachodniej jego granicy.

I. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WSI BIELECHA

3P pow. ok. 1,06 ha - teren przemysłu

- 1/ lokalizacja masarni z ubojnią;
- 2/ maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja;
- 3/ urządzenie zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic terenu.

J. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTURO- WEGO WSI SUCHODOŁY, SIEDLIKA I, SIEDLIKA II - LEWOBRZEŻNE

1U/UK/MNj pow. ok. 1,75 ha - teren usług, usług kultury z funkcją mieszkalną

- 1/ projektowany zespół usługowy, z programem obejmującym usługi kultury, rozrywki, handlu i gastronomii;
- 2/ dopuszcza się zabudowę mieszkaniową;

- 3/ usytuowanie wielofunkcyjnego budynku przeznaczonego na funkcje kultury (klub młodzieżowy, dyskoteka itp. zgodnie z programem inwestorskim na działce nr ew. 2168/2 oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 2168/1 w minimalnych odległościach:
- a. 15 m od krawędzi drogi gminnej i 100 m od planowanej obwodnicy; preferowane oddalenie budynku od drogi gminnej z warunkiem zachowania odległości wymienionych w punkcie b,
 - b. 50 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej warunkowany ochroną przed hałasem - dopuszczalny poziom hałasu nie może przekroczyć granic działki do której inwestor ma tytuł prawny,
 - c. pokrycie budynku dachem dwu lub czterospadowym (ew, naczółkowym) o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem min. 40°,
 - d. korpus budynku w rzucie wydłużonego prostokąta, bryła rozczłonkowana,
 - e. dopuszcza się sytuowanie na działce budynku gospodarczego integralnie związanego z budynkiem usługowym lub wolnostojącego o pow. do 50 m²; zabudowa działki o ujednoliconej formie architektonicznej i kolorystyce;
 - f. zagospodarowanie min. 40% pow. działki brutto zielenią ozdobną wysoka i średnią wzdłuż północno-zachodniej i południowo-zachodniej granicy działki, średnią i niską na pozostałej części terenu,
 - g. zagospodarowanie otoczenia budynku małą architekturą (altana, ławki, pergole, krąg taneczny, oczko wodne itp.),
 - h. w granicach działki należy uwzględnić miejsca postojowe dla użytkowników obiektu przyjmując min. 15 miejsc na 100 osób,
 - i. maksymalna wysokość zabudowy - II kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym),
- 4/ zabudowa pozostałych działek obiektami usługowymi i mieszkalnymi o funkcjach nie kolidujących z zabudową ustalona w pkt. 3;
- 5/ ujednolicenie wysokości zabudowy i zasad sytuowania budynków oraz charakteru architektonicznego (kolorystyka, detal, bryła);
- 6/ wymagana zieleń izolacyjna od strony północno-wschodniej.

DM. JEDNOSTKA WODNO-ŁĄKOWO-LEŚNA DOLINY MARIANKI

2 W/US pow. ok. 1,72 ha - wody otwarte - zbiornik retencyjny

- 1/ dostosowanie stawu rybnego do funkcji kąpieliska z zachowaniem walorów widokowych i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego, budowa pomostów, urządzenie linii brzegowej wyłącznie materiałem ziemnym, urządzenie plaży trawiastej od strony wschodniej;
- 2/ powiązanie funkcjonalne z terenami gminnego ośrodka sportu oraz terenem oznaczonym symbolem 4 ZI/U;
- 3/ ochrona istniejącej zieleni wysokiej (starych wierzb rosnących po zachodniej stronie);
- 4/ uruchomienie kąpieliska wraz z zapleczem sanitarnym powinno być uzależnione od realizacji kanalizacji sanitarnej.

P. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA MARYSIN NOWY, SIEDLISKA I

1 UK/UG/UH - pow. ok. 0,78 ha - teren usług kultury, gastronomii i handlu

- 1/ adaptacja obiektów dawnego RSP na obiekt wielofunkcyjny dyskotekowo - gastronomiczno - handlowy;
- 2/ obowiązuje urządzenie miejsc parkingowych w granicach terenu oraz zieleni średniej i wysokiej z małą architekturą.

X. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA HISTORYCZNEGO KRAJOBRAZU KULTURO- WEGO WOLA IDZIKOWSKA

- 1 UI/U - pow. ok. 0,54 - teren usług porządku i bezpieczeństwa oraz towarzyszących usług podstawowych
- 1/ lokalizacja projektowanej strażnicy OSP;
 - 2/ dopuszcza się rozbudowę programu strażnicy w powiązaniu z innymi usługami (handel, rzemiosło) i powiększenie terenu w kierunku północno-wschodnim o ok. 0,45 ha;
 - 3/ zagospodarowanie terenu OSP zielenią oraz urządzenie miejsc parkingowych;
 - 4/ zagospodarowanie części terenu na cele rekreacyjno-sportowe (m.in. boisko);
 - 5/ zagospodarowanie zielenią terenu wzdłuż granic z zabudową mieszkaniową i z drogami publicznymi;

Y. JEDNOSTKA POLNO-OSADNICZA WOLA IDZIKOWSKA -KOL. OLEŚNIKI

- ~~1 R/RPO/PR - pow. ok. 3,39 ha - teren rozwoju przedsiębiorczości~~
- ~~1/ lokalizacja wielofunkcyjnego programu działalności produkcyjnej związanej z rolnictwem - przemysł przetwórczy, rzemiosło produkcyjne, usługi;~~
 - ~~2/ dopuszcza się zagospodarowanie terenu przez kilku inwestorów pod warunkiem, koordynacji programu i wykluczenia wzajemnych uciążliwości;~~
 - ~~3/ zagospodarowanie terenu jest uzależnione przyłączeniem zakładów do zbiorczej sieci wodno-kanalizacyjnej;~~
 - ~~4/ maksymalna wysokość zabudowy i kondygnacja (do 10 m od poziomu terenu);~~
 - ~~5/ równocześnie z realizacją inwestycji obowiązuje urządzenie zieleni osłonowej wzdłuż granic terenu;~~
 - ~~6/ w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe;~~
 - ~~7/ wskazane ukształtowanie terenu i jego odwodnienie.~~

§ 5

Opłata planistyczna

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

§ 6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

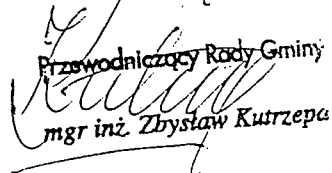
§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 8

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

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY


Przewodniczący Rady Gminy
mgr inż. Zbysław Kutrzeba