

**ZAKŁAD PROJEKTOWO-BUDOWLANY
PRACOWNIA PROJEKTOWO-STUDIALNA
EKO-PLAN
ul. Braci Wieniawskich 1/244
20-844 Lublin**

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY SPICZYN**

Zlecniodawca: Zarząd Gminy Spiczyn

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski
upr. urb. 953/89
biegły z listy MOSZNiL nr 0617

mgr inż. Anna Chrzanowska
mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr inż. Ewa Zaborek
Jolanta Kulik
Gustaw Obel

Kierownik Pracowni:
mgr inż. Marek Kozłowski

Lublin - 2000 r.

Uchwała Nr XVII/111/01
Rady Gminy Spiczyn
z dnia 18 stycznia 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Spiczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 Nr 13, poz. 74 ze zmianami), art. 18 ust. 1, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 Nr 15, poz. 139 ze zmianami), uchwały Rady Gminy w Spiczynie nr IX/71/99 z dnia 18 listopada 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn, Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn w granicach administracyjnych gminy.
2. Plan powstały w wyniku przyjęcia niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) ustalenia planu - będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu gminy w skali 1 : 10.000 - będący załącznikiem nr 1 do uchwały;

§ 2

Ustalenia ogólne

1. Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy uwzględnia zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie narusza walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, stanowiących elementy krajowego systemu obszarów chronionych.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 1, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załączniki do niniejszej uchwały odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunkach planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej i wodnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów. Tego typu obiekty i sieci infrastruktury mogą być także lokalizowane wewnątrz linii rozgraniczających dróg publicznych.
4. 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.
5. Obszary zainwestowania dla których wydziela się co najmniej trzecią linię zabudowy winny być dzielone na działki budowlane w oparciu o koncepcję podziału terenu uwzględniającą zagospodarowanie działek sąsiednich opracowane przez uprawnionego projektanta urbanistę.

§ 3

Funkcje terenów

Na obszarze gminy Spiczyn wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie oznaczonych rodzajów zagospodarowania, według określonych dla nich ustaleń. Tereny te oznaczone są na rysunkach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały symbolami:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej:

1.1. MN - mieszkalnictwo niskie - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział nowowydzielanych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 1000m² w granicach terenu MN;
- 2) minimalną szerokość nowowydzielanych działek ustala się na 18 metrów;
- 3) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- 4) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 20% powierzchni działki;
- 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- 6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 9 metrów liczona od najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - d) dach o połaciach, nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - e) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest,
- 7) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
- 8) dopuszcza się realizację na terenach MN zabudowy letniskowej - według warunków ustalonych dla terenów ML.
- 9) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m², a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
- 10) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- 11) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) obiektów usług publicznych,
 - b) obiektów usług komercyjnych,
 - c) wyodrębnienia terenów zieleni publicznej,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń komunikacyjnych za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
- 12) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt. 11 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń dla wiodącej funkcji terenu,
 - c) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych i szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska.

1.2. ML - mieszkalnictwo letniskowe - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na działki letniskowe o powierzchni nie mniejszej niż 1500m² w granicach terenu ML, o szerokości minimalnej 20 m,
- 2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki zadrzewienia przynajmniej 50% powierzchni,
- 3) niezbędne jest zapewnienie co najmniej 2 miejsc w garażu lub miejsc do parkowania na każdej działce,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych, związanych z kubaturą budynku letniskowego i obsługą funkcji terenu, o powierzchni do 20 m²,
- 5) dopuszcza się zabudowanie do 15% powierzchni działki,
- 6) zakazuje się lokalizowania budynków o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem budynków związanych z procesem budowlanym,
- 7) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 7 metrów,
 - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - e) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest.
- 8) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
- 9) wprowadza się obowiązek dostosowania kształtu dachu i koloru elewacji budynków gospodarczych do zabudowy letniskowej,
- 10) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych, a także użytkowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych; wyklucza się lokalizację usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;

1.3. MR - mieszkalnictwo rolnicze - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nowowydzielanych działek nie mniejszej niż 2000m² w granicach terenu MR;
- 2) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i remonty kapitalne budynków;
- 3) dopuszcza się w granicach istniejącego siedliska realizację domu mieszkalnego dla członków rodziny;
- 4) minimalną szerokość nowowydzielanej działki ustala się na 25 metrów;
- 5) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 20% powierzchni działki;
- 6) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkalnej rolniczej:
 - a) wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - b) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - c) wysokość kalenicy do 9 metrów,
 - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 30-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - e) pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest,
- 7) dopuszcza się realizację na terenach MR zabudowy letniskowej (według warunków jak dla terenów ML) oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN); zwarty obszar terenów zabudowy letniskowej lub jednorodzinnej nie

- może przekraczać 5.000m² na gruntach I-III klasy bonitacyjnej oraz do 1 ha na gruntach IV klasy bonitacyjnej pochodzenia organicznego;
- 8) dopuszcza się przeznaczanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkalnictwa niskiego lub letniskowego;
 - 9) wprowadza się obowiązek przekształcania charakteru bryły budynku oraz nasadzania zieleni, podnoszących walory estetyczne, w trakcie modernizacji i zmiany funkcji obiektów;
 - 10) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych; wyklucza się lokalizowanie usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
 - 11) zakazuje się realizacji obiektów o uciążliwości przekraczającej granice działki dysponenta obiektu;
 - 12) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
 - 13) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg wojewódzkich.
 - 14) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) obiektów usług publicznych,
 - b) obiektów usług komercyjnych,
 - c) wyodrębnienia terenów zieleni publicznej,
 - d) urządzeń sportowych,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) urządzeń komunikacyjnych za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
 - 15) obiekty i urządzenia o których mowa w pkt. 14 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń dla wiodącej funkcji terenu,
 - c) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych i szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska,

2. Tereny usługowe

2.1. R - usługi rzemiosła - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zakłady rzemiosła usługowego nieuciążliwego - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych o wysokości do 2 kondygnacji, w tym druga w poddaszu;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu przez inwestora pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- 5) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
- 6) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 metrów, pomiędzy działkami o różnych funkcjach;
- 7) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni,
 - b) usług publicznych,
 - c) usług komercyjnych,
 - d) urządzeń komunikacyjnych,

- e) urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) nieuciążliwych drobnych zakładów produkcyjnych,
- 8) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 7 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru,
 - c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu.

2.2. UP - usługi publiczne - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) usługi oświaty, kultury, a także zdrowia i opieki społecznej,
 - b) obiekty administracji publicznej,
 - c) obiekty sakralne,
 - d) inne usługi publiczne,
- o ustaleniach:
- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji z użytkowym poddaszem,
 - 2) w lokalizowanych obiektach usług kultury i oświaty wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych,
 - 3) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,
 - 4) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
 - 5) dopuszcza się zmianę funkcji o charakterze usług publicznych,
 - 6) dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni i urządzeń sportu,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacji za wyjątkiem obiektów usług technicznych i stacji paliw,
 - c) usług komercyjnych,
 - d) mieszkań na wyższych kondygnacjach oraz obiektów mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 2.2.
 - e) targów i wystaw.
 - 7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 6 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UP na usługi komercyjne (UC) oraz w przypadku zajęcia całości terenów UP na użytkowanie określone w pkt. 6 lit. e)
 - c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
 - 8) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

2.3. UC - usługi komercyjne - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) banki, instytucje ubezpieczeń, dyrekcje lub zarządy jednostek gospodarczych, obiekty jednostek projektowych,
 - b) obiekty handlu detalicznego i hurtowego, obiekty gastronomii, rzemiosła,
 - c) obiekty turystyki, tereny koncentracji usług,
 - d) usługi łączności.
- o ustaleniach:
- 1) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji i poddaszem użytkowym,
 - 2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach,

- 3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów,
- 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni,
 - b) usług publicznych,
 - c) urządzeń komunikacyjnych,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) rzemiosła oraz nieuciążliwych zakładów produkcyjnych,
 - f) terenów zabudowy mieszkaniowej.
- 5) Obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 4 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru przeznaczenia (w/w współczynnik nie obowiązuje przy zmianie użytkowania istniejących pojedynczych obiektów zakwalifikowanych jako UC na usługi publiczne (UP)),
 - c) w zlokalizowanych obiektach usług publicznych wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych w wielkości co najmniej 20% powierzchni terenu,
 - d) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,

2.4. US - usługi sportowe z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod urządzenia sportowe - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków i obiektów sportowych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej i krajobrazowej rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach użytkowych;
- 3) wprowadza się obowiązek wydzielenia miejsc parkingowych zabezpieczających potrzeby obiektu;
- 4) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) usług komercyjnych (UC),
 - b) terenów zieleni publicznej (ZP, ZI),
 - c) urządzeń komunikacyjnych - parkingi, zatoki, przystanki oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) obiekty lub urządzenia, o których mowa w ust. 4 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) zachowania zasady, aby takie obiekty lub urządzenia projektowane i istniejące z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego łącznie nie zajmowały więcej niż 20% danego obszaru US, a w przypadku zieleni publicznej - bez ograniczeń,
 - c) nienaruszenia ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu;
- 6) w odniesieniu do obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady - jak w § 4.

2.5. UT - usługi turystyczne - o ustaleniach:

- 1) teren przeznaczony na obiekty obsługi wypoczynku i turystyki - zespoły kempingowe, zajazdy, hotele i motele, wraz z parkingami o liczbie miejsc odpowiadających co najmniej liczbie pokoi w obiektach noclegowych i miejsc na kempingach;
- 2) dopuszcza się urządzenie terenów sportowych, w szczególności boisk do gier;
- 3) dopuszcza się budynki o zbiorowej funkcji noclegowej, spełniające ustalenia i wzmożone wymagania architektoniczne jak dla zabudowy pensjonatowej:
 - a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m² w granicach terenu o minimalnej szerokości działki 40 m.,
 - b) dopuszcza się budynki pensjonatowe o powierzchni użytkowej 300-400 m²,
 - c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu działki:

- placu sportowo-rekreacyjnego,
 - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - terenu do leżakowania,
 - parkingu o liczbie miejsc co najmniej równej liczbie pokoi gościnnych,
 - różnych form zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
- d) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
- e) ustala się następujące wymagania wobec zabudowy pensjonatowej:
- wysokość do 2 kondygnacji, z których druga stanowi poddasze użytkowe,
 - posadowienie parteru do 0,6 metra powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - wysokość kalenicy do 9 metrów,
 - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 35-45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - pokrycie dachu materiałami posiadającymi atest.
- 4) dopuszcza się trwałe budynki kempingowe, spełniające wymagania architektoniczne ustalone dla zabudowy letniskowej ML;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;
- 6) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 100 miejsc, budowę obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych.

3. Tereny urządzeń infrastruktury technicznej:

3.1. EE - urządzenia energetyczne - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przebieg linii energetycznych wysokiego i średniego napięcia jedynie zgodnie z rysunkami planu,
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości od najbliższego skrajnego przewodu linii mniejszej niż:
 - 7,5 metrów od linii średniego napięcia,
 - 14,5 metrów od linii 110 kV,
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków nie przeznaczonych na pobyt ludzi nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości od najbliższego skrajnego przewodu linii mniejszej niż:
 - 4,0 metrów od linii 110 kV,
- 4) dopuszcza się budowę linii energetycznych średniego i niskiego napięcia w postaci napowietrznej lub kablowej,

3.2. NO - oczyszczanie i przesyłanie ścieków - o ustaleniach:

- 1) obowiązuje podłączanie nowowznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych do kanalizacji zbiorczej;
- 2) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zachowania przez nie podstawowych parametrów II klasy czystości przez wody pościekowe odprowadzane do naturalnych cieków wodnych oraz podstawowych parametrów III klasy czystości przez wody odprowadzane do rowów melioracyjnych;

- 3) odprowadzenie wód pościekowych do odbiornika z urządzeń oczyszczalni odbywa się poprzez zbiorniki naturalizacyjne o minimum 10 dobowym zatrzymaniu;
- 4) dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych na zasadach określonych w § 8 pkt 2;
- 5) zakazuje się zrzutu ścieków do Wieprza i Bystrzycy o parametrach innych niż w punkcie 2).

3.3. NU - gromadzenie odpadów - o ustaleniach:

- 1) wywóz odpadów stałych z terenu gminy przewiduje się na wysypisko odpadów poprzez zastosowanie systemu ich gromadzenia na warunkach jak w punkcie 2). Dla terenu rekultywowanego wysypiska odpadów Jawidz II przewiduje się zachowanie strefy ochronnej jak na rysunku planu z leśnym kierunkiem rekultywacji;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy pojemników i kontenerów służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
 - a) utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
 - b) utwardzenia dojazdu,
 - c) zapewnienia spływu wód poopadowych,
 - d) jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
 - e) zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
 - f) zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej.

3.4. W - wody otwarte - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunkach planu;
- 2) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń dla sportów wodnych;

3.5. WZ - zaopatrzenie w wodę - o ustaleniach:

- 1) obowiązuje podłączanie do wodociągów grupowych;
- 2) nakazuje się wyznaczanie bezpośredniej i pośredniej strefy ochrony sanitarnej ujęć wody pitnej, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się tworzenie systemów zaopatrzenia w wodę na zasadach określonych w § 8 pkt 1;

4. Tereny zielone:

4.1. RZ - łąki i pastwiska - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
- 2) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze,
- 3) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

4.2. ZC - cmentarze - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 metrów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z funkcją cmentarza, w szczególności obiektów kultu religijnego;

- 3) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza;
- 4) zasady eksploatacji cmentarza należy ustalić w oparciu o dokumentację hydrogeologiczną terenu.

4.3. RL - zieleń leśna - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków, z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, w lasach i w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu;
- 2) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w wyznaczonej na rysunkach planu strefie ochrony siedliskowej lasu.

4.4. ZP - zieleń parkowa - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków usługowych, związanych ze sportem i wypoczynkiem, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m²;
- 3) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w pkt 1) i 2) więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu;
- 4) w przypadku parku objętego ochroną konserwatorską lub obszaru w bezpośrednim jego sąsiedztwie - obowiązują odrębne zasady jak w § 4.

4.5. ZN - zieleń nieurządzona - o ustaleniach:

- 1) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym z wyjątkiem terenów określonych w ustaleniach szczególnych.

5. Tereny przemysłowe i specjalne:

5.1. P - przemysł, składy, bazy - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) zakłady przemysłowe (w tym energetyczne),
 - b) bazy i zaplecza techniczne budownictwa oraz składy, magazyny i hurtownie dla obsługi jednostek produkcyjnych i handlowych,
 - c) urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa,
 - d) inne bazy i zaplecza, obiekty rzemiosła produkcyjnego,
- o ustaleniach:
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
 - 2) dopuszcza się obiekty mogące pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym na terenach P lub na sąsiadujących terenach ZI,
 - 3) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcje mieszkaniową,
 - 4) zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej,
 - 5) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej,
 - 6) dopuszcza się nadto:
 - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację urządzeń ograniczających skażenie środowiska, zakłady przetwórstwa odpadów,
 - c) lokalizację zapleczy administracyjno-technicznych lub socjalnych dla przedsiębiorstw, usług komercyjnych, szkół przykładowych i ośrodków doskonalenia zawodowego,

- d) tereny zieleni,
- e) przebudowę istniejących budynków mieszkalnych w celu poprawy standardów lub do zwiększenie dotychczasowej powierzchni użytkowej nie więcej niż o 10%.
- 7) obiekty lub urządzenia, o których mowa w pkt. 6 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,

5.2. RPU - urządzenia produkcji i obsługi rolnictwa - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego,
 - b) usługi komercyjne,
 - c) bazy i składy obsługi rolnictwa,
 - d) zakłady produkcji rolnej i hodowlanej;
- 1) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska (z wyjątkiem wewnętrznych stacji paliw);
 - 2) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach, o szerokości co najmniej 3 metry;
 - 3) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz poprawy architektonicznego wyglądu obiektów;
 - 4) w przypadku obszarów objętych ochroną konserwatorską obowiązują odrębne zasady jak w § 4;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 6) dopuszcza się nadto:
 - a) lokalizację urządzeń komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) terenów zieleni publicznej,
 - c) obiekty zaplecza techniczno-administracyjnego;
 - 7) obiekty i urządzenia o których mowa w punkcie 6 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

5.3. RPO - produkcja ogrodnicza - o ustaleniach

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska,
- b) dopuszcza się modernizowanie i inne przekształcenia istniejącego zagospodarowania, pod warunkiem wdrażania w ramach tych przekształceń technologii zmniejszających uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi oraz poprawie architektonicznego wyglądu obiektów,
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów produkcyjnych oraz handlowych, zajmujących do 20% całości kubatury budynków zlokalizowanych na każdej działce.

5.4. PE - eksploatacja surowców mineralnych - o ustaleniach:

- 1) dopuszcza się przemysłową eksploatację surowców mineralnych w wyznaczonych strefach oraz terenach określonych liniami rozgraniczającymi i symbolem PE;
- 2) dopuszcza się eksploatację surowców mineralnych, nie naruszającą stosunków wodnych, pod warunkiem:
 - a) uzyskania decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny wraz z uprawnieniem wnioskodawcy do wykorzystania tej dokumentacji,

- b) opracowania założeń projektu zagospodarowania złoża,
- c) opracowania dokumentacji przewidywanego wpływu wydobywania kopaliny na środowisko, sporządzonej zgodnie z przepisami o ochronie i kształtowaniu środowiska w celu udzielenia przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie koncesji na wydobywanie kopaliny,
- 3) obowiązuje lesny kierunek rekultywacji terenów prowadzonej sukcesywnie na obszarach poeksploatacyjnych;
- 4) obowiązuje zakaz tworzenia stałych zwałowisk nadpoziomowych naruszających walory krajobrazowe terenu;
- 5) skarpy kopalni kształtować w ramach rekultywacji pod kątem 18° umożliwiającym mechaniczną uprawę gruntów lesnych;
- 6) zachować 30 m granice eksploatacji od istniejących użytków lesnych.
- 7) obowiązuje zakaz składowania odpadów komunalnych i toksycznych oraz odprowadzania do gruntu zanieczyszczeń
- 8) dla terenu eksploatacji surowców mineralnych w Kol. Zawieprzycy na działkach o numerach ewidencyjnych 983, 984, 985, 986, 987, 988 przyjmuje się rekultywację terenu w kierunku urządzenia zbiornika wodnego.

5.5. IS - obiekty specjalne - o ustaleniach:

- a) w granicach wyznaczonych na rysunku planu zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z funkcją obiektów specjalnych.

6. Tereny produkcji rolnej:

6.1. RP - uprawy polowe - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod:

- a) uprawy polowe;
- b) ogrody działkowe;
- c) uprawy ogrodnicze;

o ustaleniach:

- 1) wyklucza się, z zastrzeżeniem pkt. 2, lokalizacje nowych budynków poza istniejącymi siedliskami rolnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizacje ferm hodowlanych, które ze względu na uciążliwość nie mogą być lokalizowane w zwartej zabudowie, pod warunkiem uprzedniego uzyskania pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej przez inwestora;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk (według warunków jak dla terenów MR);
- 4) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy lotniskowej (według warunków jak dla terenów ML) oraz zabudowy mieszkaniowej niskiej (według warunków jak dla terenów MN) bez prawa jego podziału;
- 5) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska;
- 6) dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielania działki;
- 7) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 8) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
- 9) dopuszcza się zalesianie, zadrzewianie lub zakrzewianie użytków rolnych określonych rysunkiem planu oraz V-VI klasy bonitacyjnej na pozostałym terenie gminy;
- 10) dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) terenów zieleni, punktów widokowych i urządzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 11) obiekty lub urządzenia o których mowa w pkt. 1-9 można lokalizować pod warunkiem:
 - a) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - b) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla wiodącej funkcji terenu,
- 12) punkty 1 - 5 nie obowiązują dla terenów położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie. W tych obszarach obowiązują warunki konserwatorskie określone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. Tereny urządzeń i sieci komunikacyjnej:

7.1. KDW - drogi wojewódzkie - w klasie technicznej: „G” - dla drogi nr 829 i „Z” - dla drogi nr 828 - o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg:
 - a) szerokość jezdni 7 - 14 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 20 - 25 m,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1-kondygnacyjne - 30 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 40 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na obszarach zabudowanych - 10 metrów,
 - b) poza terenami zabudowanymi - 25 metrów;
- 4) wprowadza się konieczność nasadzenia zieleni izolacyjnej, w szczególności krzewów, wzdłuż nowobudowanych dróg, a także budowy przepustów dla migracji zwierząt pod drogą;
- 4) do dróg wojewódzkich stosuje się odpowiednio ustalenia dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6, 7;
- 5) ustala się 30 metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.

7.2. KDP - drogi powiatowe - w klasie technicznej „Z” i „L” - o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg powiatowych:
 - a) szerokość jezdni- 5,5 -7,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 - 20 metrów,
 - c) dostępność na skrzyżowaniach i przez wjazdy bramowe,
- 2) ustala się minimalne odległości budynków przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 20 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 30 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 130 metrów;
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg powiatowych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na obszarach zabudowanych - 8 metrów,
 - b) poza terenami zabudowanymi - 20 metrów;

- 4) do dróg powiatowych stosuje się odpowiednio ustalenia dla terenów KDG - pkt. 4, 5, 6, 7;
- 5) ustala się 30 metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.

7.3. KDG - drogi gminne - w klasie technicznej „L” i „D” - o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne dróg:
 - a) szerokość jezdni - 5 - 6 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 - 15,0 metrów,
 - c) dostępność nieograniczona;
- 2) ustala się minimalne odległości budynków od krawędzi jezdni:
 - a) domy mieszkalne i obiekty usługowe 1- i 2-kondygnacyjne - 15 metrów,
 - b) domy mieszkalne i obiekty usługowe o większej liczbie kondygnacji - 20 metrów,
 - c) szpitale, sanatoria i inne obiekty wymagające szczególnej ochrony - 80 metrów
- 3) ustala się minimalne odległości od krawędzi jezdni dróg gminnych obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi:
 - a) na obszarach zabudowanych - 6 metrów,
 - b) poza terenami zabudowanymi - 15 metrów
- 4) dopuszcza się zmniejszenie podanych w pkt. 1) i 2) odległości zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych (rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie .Dz. U. Nr 43, poz.430 oraz ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych Dz. U. Nr 14, poz. 60 z późn.zm.);
- 5) w terenach zwartej zabudowy, gdzie wykształcona została linia zabudowy, dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości od krawędzi jezdni wyznaczonej przez tę linię, lecz w odległościach nie mniejszych niż określone w ustawie o drogach publicznych;
- 6) określenie granic obszarów zabudowanych następuje zgodnie z przepisami o ruchu drogowym;
- 7) dopuszcza się realizację etapową sieci dróg gminnych poprzez budowę drogi lokalnej (KDL) o parametrach w liniach rozgraniczających zachowujących docelowe wielkości jak dla KDG;
- 4) podane odległości nie dotyczą ogrodzeń, obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego (w tym chodników, zatok i wiat przystankowych); nie dopuszcza się jednak lokalizowania ogrodzeń wewnątrz obszaru leżącego wewnątrz linii rozgraniczających dróg szerokość których ustala się wg punktu 1 b) dla całego odcinka drogi o danej funkcji;
- 5) ustala się 30 metrową minimalną odległość obiektów kubaturowych od osi alei drzew położonej wzdłuż ciągu komunikacyjnego.

7.4. KDL - drogi lokalne utwardzone - o ustaleniach:

- 1) ustala się następujące parametry techniczne utwardzonych dróg lokalnych:
 - a) szerokość jezdni - 3,0 - 5,0 metrów,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 - 10,0 metrów,
 - c) dostępność nieograniczona

- 2) pozostałe wymogi ustala się analogicznie jak dla dróg gminnych z zastrzeżeniem, że odległość linii zabudowy wynosi 6 - 10 m liczonej od krawędzi jezdni dla obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;

7.5. KS - urządzenia obsługi komunikacji - o ustaleniach:

- 1) teren przeznacza się na parkingi, przystanki lub stacje paliw;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 1,5 metra;
- 3) budowę parkingów o pojemności powyżej 10 stanowisk dla samochodów ciężarowych, a także parkingów zlokalizowanych wzdłuż dróg krajowych międzyregionalnych i ekspresowych dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnego wyposażenia w śmietnik i toaletę;
- 4) dopuszcza się na terenach, gdzie możliwe jest lokalizowanie parkingów o pojemności powyżej 100 miejsc, budowę, obok takich parkingów, także urządzeń obsługi samochodów, obiektów gastronomicznych i noclegowych;
- 5) inwestor realizujący stację paliw zobowiązany jest do sporządzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się nadto lokalizację:
 - a) terenów zieleni publicznej;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących.

8. Ustalenia szczegółowe.

8.1. Zabudowa na południe od młyna w Kijanach - od drogi Lubelskiej do kościoła po obu stronach drogi (wschodnia część jednostki 7.1); zabudowa zagrodowo-letniskowa na zachód od drogi Kijańskiej (jednostka 6.16), zabudowa po obu stronach alei drzew przy drodze Lubelskiej (część jednostki 7.1):

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy według warunków ustalonych dla terenów MR, MN, ML;
- 2) wprowadza się obowiązek wkomponowania zabudowy w krajobraz z rygorystycznym zachowaniem parametrów zabudowy kubaturowej projektowanej w wysokim standardzie architektonicznym przy wprowadzeniu bogatej obudowy biologicznej poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej komponowanej;
- 3) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 m od ściany lasu i istniejących zadrzewień;

8.2. Tereny projektowanej zabudowy w Ziółkowie (jednostka 6.10 oraz zachodnia część jednostki 6.11 - na odcinku 1 km):

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy według warunków ustalonych dla terenów MR;
- 2) wprowadza się obowiązek wkomponowania zabudowy w krajobraz z rygorystycznym zachowaniem parametrów zabudowy kubaturowej projektowanej w wysokim

standardzie architektonicznym przy wprowadzeniu bogatej obudowy biologicznej poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej komponowanej;

- 3) obowiązuje zakaz parcelacji budowlanych naruszających ustalenia minimalnej wielkości działki oraz jej szerokości;
- 4) zakaz lokalizacji intensywnej zwartej zabudowy ze wskazaniem obiektów gospodarczych i usługowych dla budownictwa jednorodzinnego w jednej kubaturze obiektu.

8.3. Tereny zabudowy zagrodowo-letniskowej w Kijanach Kolonii (jednostka 7.2):

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy według warunków ustalonych dla terenów MR, ML;
- 2) zakaz lokalizacji intensywnej zwartej zabudowy ze wskazaniem obiektów gospodarczych i usługowych dla budownictwa jednorodzinnego w jednej kubaturze obiektu.

8.4. Tereny przemysłowe i usługowe usytuowane w dolinach rzecznych (jednostka 3.9 - młyn w Kijanach):

- 1) obowiązuje utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz zmiany dotychczasowych funkcji;
- 2) należy zachować detale architektoniczne związane ze sprawowanym użytkowaniem obiektu;
- 3) wprowadza się obowiązek wkomponowania obiektów w krajobraz oraz wprowadzenie bogatej osłony biologicznej poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej komponowanej;
- 4) wyklucza się lokalizację obiektów i usług uciążliwych i szczególnie szkodliwych dla zdrowia ludzi, mogących pogorszyć stan środowiska;
- 5) obowiązują zasady ochrony konserwatorskiej określone w paragrafie 4.

§ 4

Ochrona wartości kulturowych.**1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej.**

1.1. Obszary i obiekty zabytkowe objęte ścisłą ochroną konserwatorską - wpisane do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego, na terenie gminy Spiczyn:

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Numer rejestru zabytków
1.	Zespół parkowo-pałacowy w Zawieprzycach	Zawieprzyce	485
	Pałac Miaczyńskich w ruinie		
	Lamus		
	Kaplica pałacowa		
	Oficyna		
	Stajnia		
	Brama wjazdowa		
	Oranżeria		
	Park		
	Krzyż z kopcem		
2.	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Anny	Kijany	581
	Kościół parafialny pw. Św. Anny		
	Dzwonnica		
	Ogrodzenie		
	Drzewostan		
	Cmentarz przykościelny		
3.	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	Kijany	759
4.	Park pałacowy w zespole pałacowo-parkowym	Kijany	779
5.	Cmentarz parafialny	Kijany	979

1.2. Wszelka działalność inwestycyjna i budowlana na obszarach wymienionych w p. 1.1. może być prowadzona jedynie po uzyskaniu warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

1.3. Wszelkie prace wykonywane na obszarach funkcjonalnych na terenie których znajdują się obiekty objęte ścisłą ochroną Konserwatorską wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.

2.1. Obiekty zabytkowe objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego:

Num.	Nazwa obiektu	Miejscowość
11899	Kapliczka	Charleż
11900	Karczma, ob. dom	Charleż, nr 30
11901	Cmentarz wojenny z I Wojny Światowej	Charleż
11902	Aleja lipowa Charleż-Jawidz długości 1500 m	Charleż
11903	Kapliczka przydrożna	Jawidz
11904	Kapliczka przydrożna z rzeźbami	Jawidz
11905	Zespół folwarczny	Jawidz
	Rządcówka, ob. szkoła	
	Czworak I, ob. dom	
	Czworak II, (w ruinie)	
	Stajnia	
	Obora, ob. magazyn	
	Gorzelnia	
	Magazyn spirytusu przy gorzelni	
	Kuźnia dawna	
11906	Zespół pałacowo-parkowy	Kijany
	Oficyna pałacowa I	
	Oficyna pałacowa II, ob. dom	
	Czworak I, ob. dom	
	Czworak II, ob. dom	
	Stajnia, ob. szkoła	
	Obora	
	Suszarnia, ob. magazyn	
	Piekarnia, ob. dom	
	Młyn	
11907	Szkoła rolnicza	Kijany
11908	Kapliczka z figurą Św. Kajetana	Kijany
11909	Krzyż przydrożny	Kijany
11910	Aleja jesionowa Kijany-Łuszczów długości 2800 m	Kijany
11911	Zespół folwarczny	Ludwików
	Oficyna podworska, ob. dom	
	Czworak, ob. dom	
	Obora I	
	Obora II	
11912	Kuźnia	Ludwików, nr 5
11913	Kapliczka z figurą NMP	Spiczyn
11914	Kapliczka z figurą Św. Floriana	Spiczyn
11915	Urząd Gminy	Spiczyn
11916	Szkoła	Spiczyn
11917	Kapliczka przydrożna	Stoczek
11918	Kapliczka z figurą Św. Jana Nepomucena	Zawieprzyce
11920	Aleja lipowa Rokitno-Jawidz długości 3000 m	Jawidz
11921	Cmentarz wojenny z I Wojny Światowej	Zawieprzyce

2.2. Wszelkie prace inwestycyjne prowadzone przy obiektach wymienionych w punkcie 2.1. wymagają odrębnych warunków i wytycznych konserwatorskich oraz uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

2.3. W przypadku rozbiórki obiektów zabytkowych, figurujących w ewidencji dóbr kultury należy uzyskać zgodę Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w oparciu o skróconą dokumentację fotograficzną i architektoniczną.

3. Strefa ochrony archeologicznej.

3.1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obszary i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku planu.

3.2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tych obszarach m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (dróg, sieci, melioracji, infrastruktury technicznej) którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.

§ 5

Strefy przyrodniczo - krajobrazowe

Ze względu na zróżnicowanie stanu środowiska wynikające z uwarunkowań przyrodniczych, efektów egzystencji i działalności człowieka oraz potrzebę właściwej jego ochrony i kształtowania obszar administracyjny gminy Spiczyn dzieli się na siedem stref funkcjonalno-przestrzennych. Poniżej przedstawiono obowiązujące w nich zasady zagospodarowania.

Tab. System stref przyrodniczo-krajobrazowych i podstawowych jednostek planistycznych gminy Spiczyn.

Nr strefy	Nazwa strefy	Liczba jednostek funkcjonalno-przestrzennych
1	2	3
1	Strefa 1 - Lasy Jawidzkie	3
2	Strefa 2 - Płaskowyż Jawidza i Charłęża	30
3	Strefa 3 - Dolina Wieprza i Bystrzycy	11
4	Strefa 4 - Las Zawieprzycki	1
5	Strefa 5 - Równina Radzica	16
6	Strefa 6 - Równina Zawieprzycy - Ziółków	16
7	Strefa 7 - Równina Kijańska	13
RAZEM gmina Spiczyn		90

Zmiana funkcji stref oraz zasad jej ochrony i zagospodarowania dokonywana w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych poprzez lokalizację obiektów o innej funkcji jest niedopuszczalna w procedurze opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ich zmianach bez korekty ustaleń studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Poniżej przedstawiono obowiązujące zasady ochrony i zagospodarowania stref:

1. Strefa 1 - Lasy Jawidzkie

1.1. Funkcje:

wiodąca: ekologiczna i ochronna

uzupełniająca: rekreacyjna i gospodarcza

1.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

- a) stan ochrony prawnej:
 - otulina Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego,
 - lasy ochronne środowiska przyrodniczego i ochrony cennych fragmentów rodzimej przyrody,
- b) stan ochrony planistycznej:
 - korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym pomiędzy kompleksem głównym a doliną Wieprza,
- c) równina sandrowa;
- d) teren ekologicznej strefy borowo-leśnej;
- e) drzewostan sosnowy na siedliskach LMśw;
- f) walory przyrodnicze na przeważającym obszarze średnie pod względem florystycznym i faunistycznym,
- g) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- h) potencjalna roślinność to grąd,
- i) zaniedbany, wyschnięty zbiornik retencyjny na cieku o nazwie „rów SA”.

1.3. Zagrożenia:

- a) ze strony komunikacji (trasa Niemce - Jawidz),
- b) lasy zagrożone zwiększonym ruchem rekreacyjnym,
- c) rabunkowa gospodarka w lasach prywatnych,
- d) ze strony kopalni piasku,
- e) ze strony dzikich wysypisk.

1.4. Kierunki zmian i zasady ochrony

- a) przestrzeganie przepisów obowiązujących w otulinie Parku Krajobrazowego i lasach ochronnych,
- b) ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej (przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej),
- c) pielęgnowanie upraw pod kątem docelowego drzewostanu,
- d) usuwanie drzew uschniętych, obumierających, wadliwych, krzywych,
- e) zwiększanie bioróżnorodności ekosystemu leśnego poprzez wprowadzenie do drzewostanu drzew owocowych stanowiących dodatkowy żer dla zwierzyny,
- f) zalesianie śródleśnych gruntów rolnych,
- g) zakaz zbierania owoców runa leśnego w rejonach koncentracji rzadkich i chronionych roślin,
- h) oczyszczenie lasów z „dzikich” wysypisk,
- i) rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki,
- j) podniesienie poziomu wody gruntowej w pobliżu zbiornika retencyjnego i modernizacja tego zbiornika.

2. Strefa 2 - Płaskowyż Jawidza i Charłęża

2.1. Funkcje:

wiodąca: produkcyjno - osadnicza

2.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) ochroną pomnikową objęte są:
 - aleja 47 lip drobnolistnych rosnąca przy drodze Zawieprzyce - Charłęż,
 - aleja 158 lip drobnolistnych przy drodze Jawidz - Lubartów,
 - aleja 97 lip drobnolistnych przy drodze Charłęż - Jawidz
- b) ekosystemy polne tworzące ekologiczną strefę polną,
- c) zbiorowiska segetalne związane z uprawami polowymi,
- d) walory przyrodnicze małej pod względem florystycznym i faunistycznym, jedynie w strefie przykrawędziowej doliny średnie i wysokie,
- e) walory estetyczne krajobrazu średnie; w strefie przykrawędziowej Wieprza wysokie,
- f) bardzo uboga zieleń śródpolna,
- g) obszar występowania gleb chronionych (I - III kl.) na terenach Charłęża,
- h) w Jawidzu znajduje się częściowo zachowany ogród folwarczny o powierzchni 3,0 ha.

2.3. Zagrożenia:

- a) napraszanie się zabudowy na tereny rolnicze,
- b) nieczynne wysypisko odpadów komunalnych w Jawidzu będące zagrożeniem dla wód i warunków aerosanitarnych,
- c) ze strony wyrobiska eksploatacyjnego kopalni piasku,
- d) ze strony komunikacji (trasa Kijany - Lubartów).

2.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) przestrzeganie przepisów ochrony pomnikowej,
- b) utrzymanie stabilności struktury przestrzennej i dominującej funkcji rolniczej,
- c) wyłączenie spod wszelkiej zabudowy strefy krawędziowej Wieprza,
- d) nie dopuszczenie do dalszego rozpraszania się zabudowy na tereny otwarte,
- e) utrzymanie dotychczasowego profilu produkcji rolnej,
- f) nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej wzdłuż dróg łączących kompleks Lasów Kozłowieckich z Wieprzem,
- g) dalsze rekultywacja wysypiska komunalnego w Jawidzu,
- h) rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego w kierunku leśnym,
- i) ochrona strefy ekspozycji krajobrazowej na wschód od drogi Jawidz - Rokitno dającej wgląd w dolinę po Las Zawieprzycki, niedogęszczanie zabudowy po wschodniej stronie drogi,
- j) wapnowanie gleb,
- k) objęcie ochroną otwarc krajobrazowych z licznych punktów widokowych związanych z nadkrawędziową strefą obu dolin,
- l) objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (parki, aleje, szpalery),
- ł) zalesienie terenów o słabych glebach w pobliżu kompleksu leśnego i wysypiska.

3. Strefa 3 - Dolina Wieprza i Bystrzycy

3.1. Funkcje:

wiodąca: ochronna i ekologiczna

3.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

- a) stan ochrony prawnej:
 - Nadwieprzański Park Krajobrazowy (od granicy gminy do mostu w Kijanach),
 - otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego (od mostu w Kijanach do mostu w Zawieprzycach),
- b) stan ochrony planistycznej:
 - korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym,
- c) ekosystemy łąkowo-wodne o wysokich walorach przyrodniczych,
- d) wysokie walory krajobrazowe i geomorfologiczne,
- e) niewielkie przekształcenie antropogeniczne doliny,
- f) dolina obfituje w liczne starorzecza podnoszące walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- g) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- h) walory przyrodnicze wysokie pod względem florystycznym i faunistycznym,

3.3. Zagrożenia:

- a) silne zanieczyszczenie wód Wieprza i Bystrzycy
- b) trasy komunikacyjne przecinające Wieprz będące barierami ekologicznymi,
- c) systematyczne zmniejszanie się przepływu wód Wieprza wskutek ich poboru do kanału Wieprz - Krzna,
- d) wkraczanie zabudowy w obrzeża doliny oraz jej część przykrawędziową i denną.

3.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) utworzenie użytków ekologicznych:
 - „Ziółków” z cennymi zbiorowiskami kserotermicznymi i źródłem,
 - „Zawidzki Kąt” obejmującego starorzecza Wieprza wraz z przylegającymi łąkami kośnymi,
 - w Charleżu obejmującego strome zbocze doliny Bystrzycy z cennymi zbiorowiskami kserotermicznymi,
 - w dolinie Bystrzycy w pobliżu z granicą gminy Wólka Lubelska - jest to obszar źródliskowy,
- b) na obszarze objętym ochroną prawną przestrzeganie przepisów obowiązujących w parkach krajobrazowych i ich otulinie.
- c) zachowanie dotychczasowego użytkowania doliny (użytki zielone),
- d) poprawa walorów krajobrazowych przez nasadzenie zieleni niskiej,
- e) zachowanie naturalnego przebiegu koryta Wieprza,
- f) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w strefie przyzboczowej, zboczach i dolinie,
- g) niewykonywanie robót melioracyjnych odwadniających,
- h) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków,
- i) kształtowanie systemu zadrzewień śródpolnych niskich o charakterze wzmacniającym funkcje korytarza ekologicznego.

4. Strefa 4 - Las Zawieprzycki

4.1. Funkcje:

wiodąca: ochronna i ekologiczna,

uzupełniająca: rekreacyjna i gospodarcza

4.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) stan ochrony prawnej:
 - las wodochronny (w pobliżu Łąk Kopaliny),
- b) stan ochrony planistycznej:
 - korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
- c) teren ekologicznej strefy borowo-leśnej,
- d) drzewostan sosnowy na siedliskach LMśw, niewielkie fragmenty BMw i LMw,
- e) korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
- f) walory przyrodnicze średnie pod względem florystycznym i faunistycznym,
- g) walory estetyczne krajobrazu wysokie,

4.3. Zagrożenia:

- a) ze strony zabudowy (zwłaszcza letniskowej) wchodzącej w strefę brzegową lasu,
- b) ze strony „dzikich” wysypisk śmieci.

4.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) przestrzeganie przepisów obowiązujących w lasach ochronnych,
- b) pielęgnowanie upraw pod kątem docelowego drzewostanu,
- c) usuwanie drzew uschniętych, obumierających, wadliwych, krzywych,
- d) zalesianie śródleśnych gruntów rolnych,
- e) oczyszczenie lasów z „dzikich” wysypisk,
- f) ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej (przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej),
- g) zalesienie śródleśnych gruntów rolnych.

5. Strefa 5 - Równina Radzica

5.1. Funkcje:

wiodąca: ochronna,
uzupełniająca: osadnicza

5.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

- a) ekosystemy polno-łąkowe, łąkowo-leśne,
- b) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- c) zbiorowiska łąkowe i segetalne związane z uprawami polowymi,
- d) walory przyrodnicze pod względem florystycznym i faunistycznym średnie,
- e) sukcesyjne przechodzenie terenów dawniej podmokłych w las,
- f) w strefie znajdują się fragmenty lasów na siedliskach LMśr.

5.3. Zagrożenia:

- a) prace melioracyjne, które spowodowały osuszenie terenu i obniżenie poziomu wód,
- b) ze strony „dzikich” wysypisk,
- c) wyrobiska przeznaczone do rekultywacji.

5.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) ustanowienie ochrony prawnej:
 - utworzenie użytku ekologicznego „Wielkie Błoto” pomiędzy Kol. Zawieprzycy a Lasem Zawieprzyckim z cennymi zbiorowiskami torfowymi,

- wciągnięcie na listę pomników lipy o obwodzie 304 cm w lesie przy drodze wjazdowej do Wólki Nowej,
- b) zaprzestanie prac melioracyjnych osuszających i przywrócenie poprzedniego stanu,
- c) oczyszczenie lasów z „dzikich” wysypisk,
- d) rekultywacja wyrobisk,
- e) ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej (przestrzeganie rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej,
- f) zalesienie słabych gleb.

6. Strefa 6 - Równina Zawieprzycy - Ziółków

6.1. Funkcje:

wiodąca: osadniczo-produkcyjna

uzupełniająca: rekreacyjna

6.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

- a) stan ochrony prawnej:
 - Nadwieprzański Park Krajobrazowy (południowa część strefy),
 - otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- b) ekosystemy polne tworzące ekologiczną strefą polną,
- c) walory estetyczne krajobrazu średnie, w strefie krawędziowej Wieprza - wysokie,
- d) uboga zieleń śródpolna,
- e) niewielkie fragmenty lasów na siedliskach LMśw,
- f) zbiorowiska segetalne związane z uprawami polowymi,
- g) obszar występowania gleb chronionych (I - III kl.) na gruntach wsi: Januszówka, Stoczek i Ziółków,
- h) dobrze zachowany ogród zamkowy z ruinami pałacu w Zawieprzycach.

6.3. Zagrożenia:

- a) rozpraszanie się zabudowy na tereny rolnicze oraz strefę przykrawędziową doliny Wieprza,
- b) niszczenie obiektów pałacowych i ogrodu zamkowego w Zawieprzycach.

6.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) ustanowienie ochrony prawnej:
 - wciągnięcie na listę pomników przyrody:
 - lipy drobnolistnej o obwodzie pnia 395 cm - Januszówka
 - lipy drobnolistnej o obwodzie pnia 500 cm w ogrodzie na terenie prywatnym w wólce Nowej,
- b) objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (ogród zamkowy z murami pałacu),
- c) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- d) ograniczenie rozpraszania zabudowy w kierunku doliny Wieprza,
- e) nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,
- f) stworzenie stref otwarc widokowych wyłączonych z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- g) rozwój Zawieprzycy w kierunku rekreacyjnym (ośrodek główny),

7. Strefa 7 - Równina Kijańska

7.1. Funkcje:

wiodąca: osadniczo-produkcyjna
uzupełniająca: rekreacyjna

7.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

- a) stan ochrony prawnej:
 - Nadwieprzański Park Krajobrazowy (północno-wschodnia część)
 - otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- b) ekosystemy polne tworzące ekologiczną strefę polną,
- c) zabudowa rzędowa wzdłuż dróg, rozproszona w Kol. Kijany i Kol. Spiczyn,
- d) walory estetyczne krajobrazu średnie; w strefie krawędziowej Wieprza i Bystrzycy wysokie,
- e) uboga zieleń śródpolna,
- f) obszar występowania gleb chronionych (II - III kl.),
- g) częściowo zachowany park pałacowy w Kijanach o pow. 8 ha,
- h) częściowo zachowana zieleń przykościelna z murem i kościołem w Kijanach,
- i) w Spiczynie znajduje się reliktozo zachowany ogród folwarczny,
- j) reliktozo zachowany ogród folwarczny w Ludwikowie,
- k) część obszaru znajduje się w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

7.3. Zagrożenia:

- a) urbanizacja w strefie przykrawędziowej Wieprza i Bystrzycy zagrażająca walorom przyrodniczo-krajobrazowym,
- b) ze strony komunikacji (trasa Łuszczów - Kijany - Lubartów i trasa Kijany - Łęczna).

7.4. Kierunki zmian i zasady ochrony:

- a) ustanowienie ochrony prawnej:
 - wciągnięcie na listę pomników przyrody:
 - aleja 15 lip po obydwu stronach szosy od Kijan po Urząd Gminy,
 - 2 lipy koło kapliczki drewnianej; obwody pni 250 cm splecione konarami, wys. 20 m,
 - 2 lipy w Spiczynie koło figury za wsią; obwód pnia 380 cm,
 - aleja ok. 130 drzew - jesiony, klony, modrzewie przy drodze Kijany - Stawek,
 - 2 lipy na cmentarzu w Kijanach, przy starej bramie o obw. Pni 310 cm i 270 cm,
- b) przestrzeganie przepisów obowiązujących w otulinie Parku Krajobrazowego.
- c) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
- d) ograniczenie zabudowy w strefie przykrawędziowej Wieprza i Bystrzycy zwłaszcza w Kijanach i Spiczynie,
- e) nasadzenia zieleni śródpolnej i przydrożnej podnoszącej walory przyrodnicze obszaru,
- f) objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (parki),
- g) utworzenie strefy otwartej widokowej wyłączonej z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
- h) rozwój Spiczyna i Kijan jako ośrodków rekreacyjnych (II stopnia i III stopnia),
- i) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.

§ 6

Ochrona środowiska przyrodniczego

I. Obszary i obiekty prawnie chronione.

W obszarze gminy Spiczyn występuje wiele elementów środowiska cennych przyrodniczo. Najbardziej wartościowe elementy o dużej atrakcyjności przyrodniczej i krajobrazowej są objęte ochroną:

- a) Nadwieprzański Park Krajobrazowy,
- b) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
- c) otulina Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego,
- d) pomniki przyrody,
- e) lasy ochronne,
- f) użytki ekologiczne,
- g) strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
- h) strefy ekspozycji krajobrazowej,
- i) strefy ochrony warunków siedliskowych lasu,
- j) Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

II. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych

Wprowadza się obszary chronione na terenie gminy w granicach przedstawionych na rysunku planu o następujących ustaleniach:

1. Nadwieprzański Park Krajobrazowy wraz z otuliną:

- 1) Ogólne zasady gospodarowania w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym określa rozporządzenie nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. oraz plan ochrony:
 - a) tereny wchodzące w skład parku krajobrazowego pozostają w wykorzystaniu gospodarczym, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - b) na obszarze parku krajobrazowego obowiązuje szczególna ochrona wartości przyrodniczych, krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego w harmonii z funkcjonowaniem osadnictwa, usług i rzemiosła nieuciążliwego, gospodarki rolnej, leśnej, wodnej oraz rekreacji i lecznictwa uzdrowiskowego wraz z - niekolidującą z ochroną środowiska - obsługą tych dziedzin gospodarki,
 - c) na obszarze parku krajobrazowego należy chronić i wzbogacać różnorodność biologiczną i krajobrazową.
- 2) Na terenie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się następujące zakazy:
 - lokalizowania nowych inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska;
 - lokalizowania nowych kopalni surowców mineralnych, w tym torfu;
 - lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt;
 - lokalizowania składowisk odpadów przemysłowych oraz spalarni odpadów;
 - wprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków;
 - prowadzenia trwałych odwodnień terenu;
 - stosowania w gospodarce leśnej zrębów zupełnych o powierzchni większej niż 4 ha;
 - wprowadzania gatunków obcych miejscowej florze i faunie;
 - lokalizowania budowli i obiektów szpecących krajobraz oraz rozbudowy istniejących obiektów w sposób degradujący walory krajobrazowe.
- 2) Na obszarze parku krajobrazowego ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
 - lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych;
 - projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- dokonywania zmian stosunków wodnych (melioracje, ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych);
 - prowadzenia nowych dróg publicznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - zbioru leczniczych roślin ze stanowisk naturalnych, będących pod częściową ochroną gatunkową,
 - zmiany użytkowania gruntów z leśnego na nieleśny;
 - umieszczania tablic i napisów reklamowych oraz innych znaków o powierzchni przekraczającej 3 m² nie związanych z ochroną przedmiotu, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.
- 2) Na obszarze otuliny parku krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania wylewisk i składowisk odpadów przemysłowych oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów.
- 2) Na obszarze otuliny parku krajobrazowego ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
- lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska;
 - dokonywania zmian stosunków wodnych;
 - projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
 - lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe;
 - lokalizowania kopalni surowców mineralnych;

2. Fragment otuliny Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego.

Obowiązują ustalenia jak dla otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

3. Użytki ekologiczne

W obrębie użytku ekologicznego zabrania się:

- przeprowadzania robót melioracyjnych bez uprzedniego określenia ewentualnych zmian i zgody Konserwatora Przyrody;
- zmian charakteru roślinności i sposobu użytkowania terenu;
- wprowadzania obcych gatunków roślin i zwierząt;
- wprowadzania do wód zanieczyszczeń;
- budowy w pobliżu ferm hodowlanych i zakładów przemysłowych;
- lokalizacji wysypisk śmieci i zanieczyszczeń;
- lokalizacji dużych ujęć wód podziemnych;
- wycinania i wypalania krzewów, drzew, szuwarów, traw i trzcinowisk;
- utwardzania dróg;
- przeprowadzania linii przemysłowych wysokiego napięcia;
- nakazuje się natychmiastowe zaprzestanie eksploatacji torfu;

zalecenia:

- popieranie rolnictwa ekologicznego w sąsiedztwie użytku;
- uporządkowanie terenu i oczyszczenie ze śmieci i odpadków;

4. Lasy ochronne

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:

a) zachowanie trwałości lasów w drodze:

- dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów;
- preferowanie naturalnego odnowienia lasu;
- ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów

nieleśnych;

- ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;

b) zagospodarowanie i ochronę lasów poprzez:

- kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne;
- stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów;
- ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu;
- ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej;
- zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

5. Pomniki przyrody

Zakazy

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania pomników przyrody,
- dokonywania wszelkich istotnych zmian przedmiotów,
- niszczenia gleby, palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu pomników,
- umieszczania na przedmiotach tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody,
- wysypywania zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- budowy, rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji w otoczeniu pomników.

III. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej.

1) Strefa pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wglebnych wód o zasadach gospodarowania określonych Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Rolnictwa z 5 listopada 1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. nr 116 z 1991 r., poz. 50).

W szczególności na tym terenie zabrania się:

- gromadzenia odpadów w wyrobiskach po piasku i torfie;
- lokalizacji wylewisk i wysypisk komunalnych;
- lokalizacji cmentarzy i grzebowisk zwierząt;
- budowy nowych zakładów przemysłowych o technologii szkodliwej dla jakości wód, magazynów nawozów sztucznych i środków ochrony roślin;
- budowy stacji paliw bez całkowitej izolacji wykluczającej przeniesienie zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego;
- lokalizacji dużych ferm hodowlanych.

2) Strefy ochrony siedliskowej lasu:

- strefe należy wprowadzić w promieniu do 500 m od obrzeży lasu;
- w wyznaczonych strefach nie należy lokalizować dużych monolitowych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości;
- prowadzenie prac hydrotechnicznych i melioracyjnych należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu;

- preferowanymi formami zagospodarowania powinny być różne formy rekreacji, sportu, oświaty, kultury lub zdrowia.

3) Ekologiczny System Obszarów Chronionych

Zasady gospodarowania w ESOCH powinny być podporządkowane funkcjom, dla których system został stworzony, a więc funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska. Wymaga to wyłączenia z systemu:

- lokalizacji wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną systemu, a w szczególności lokalizację przemysłu, ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej, magazynów, składów i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia (z wyjątkiem niezbędnych przebiegów przez system po jak najtanszej trasie);
- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych oraz lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości;
- tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych;
- lokalizowanie agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej.

Ponieważ ESOCH powinien stanowić obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów, znajdujących się poza systemem, więc plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy winien zwrócić istotną wagę do gospodarowania zasobami przyrody w systemie.

Dotyczy to głównie:

- dostosowania zakresu zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności rekreacyjnej środowiska;
- ograniczenia eksploatacji zasobów wód podziemnych;
- ekologiczowania produkcji rolnej;
- przekwalifikowania większej części lasów produkcyjnych na lasy ochronne oraz właściwego gospodarowania zasobami dla potrzeb nowej funkcji.

Kształtowanie struktury ekologicznej w ESOCH powinno zmierzać w kierunku wzmocnienia i wzbogacenia systemu o nowe walory ekologiczne. Do preferowanych działań w tym kierunku zalicza:

- dolesienie i przebudowę drzewostanów na bardziej odporne;
- zadrzewiania (sródpolne, sródlakowe i obudowe biologiczną cieków);
- tworzenie nowych powiązań ekologicznych i ekologiczno-funkcjonalnych w ramach systemu oraz między nim a sąsiednimi, aktywnymi ekologicznie terenami;
- udrażnianie systemu poprzez likwidację i neutralizację barier ekologicznych;
- rewitalizację terenów zdegradowanych.

§ 7

Komunikacja

1. Układ drogowy

W granicach administracyjnych gminy ustalone zostały zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 stycznia 1996 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. Nr 12 z dnia 6 lutego 1996 r. - z późn. zm.) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich - Dz. U. Nr 160 poz. 1071 z dnia 28 grudnia 1998 r.) następujące ciągi dróg:

- a) dróg wojewódzkich oznaczonych symbolami KDW:
 - nr 829 Łucka-Łęczna-Biskupice
 - nr 828 Garbów- Niemce - Jawidz,
- b) dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP:
 - nr 22374 Wola Sernicka - Zawieprzyce
 - nr 22377 Leonów - do drogi powiatowej nr 22376
 - nr 22380 od drogi powiatowej nr 22398 - Wólka Stara
 - nr 22395 Kijany - Łuszczów
 - nr 22396 Stawek - Ludwików - Nowogród
 - nr 22397 od drogi powiatowej nr 22398 - Witaniów
 - nr 22398 Kijany - Zezulin
- c) drogi gminne:

Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg gminnych z rozbudową układu wskazaną przez Zarząd Gminy Spiczyn. Proponuje się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg lokalnych w obszarze terenów zainwestowanych i przewidzianych do rozwoju przestrzennego gminy.

- 2) Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14, poz. 60 - z późn. zm.).
- 3) Nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z 1995 r. poz. 46 - z późn. zm.).
W/w obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.
- 4) Parametry techniczne dróg, szerokość w liniach rozgraniczających oraz linię zabudowy określono dla poszczególnych funkcji dróg w § 3 funkcje terenów ust. 7.

§ 8

Infrastruktura techniczna.

Gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Zakłada się wysoki standard obsługi inżynierskiej gospodarstw domowych - korzystających z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Powinna obowiązywać zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z:

- a) wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oznaczone na rysunku planu symbolami „WZ”
- b) wodociągów zakładowych realizowanych dla dużych lub małych zakładów produkcyjnych,
- c) lokalnych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych dla rozproszonej zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów wiejskich i zakładowych.

Ustanowić należy strefy ochrony sanitarnej pośredniej ujęć wód na zasadach gospodarowania określonym Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Rolnictwa z 5 listopada 1991 roku w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. Nr 116 z 1991 r. póź. 50).

2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się poprzez zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:

- a) kanalizacji indywidualnych;
- b) kanalizacji zakładowych;
- c) kanalizacji zbiorczych;

Zadaniem poszczególnych modeli technicznych kanalizacji jest:

1) Kanalizacja indywidualna.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z jednego gospodarstwa (jednego lub kilku budynków) lub małych zakładów. W modelu tym mogą mieć zastosowanie dwa typy sposobu unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków;

Typ I - bezodpływowy jednostkowy osadnik gnilny i wywożenie zgromadzonych ścieków taborem asenizacyjnym.

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem rozsączającym, studnią chłonną lub filtrem piaskowym.

2) Kanalizacja małych zakładów

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m³/dobę). W modelu tym mogą mieć zastosowanie następujące sposoby unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków:

Typ I - odprowadzenie ścieków siecią zakładową do bezodpływowego zbiornika ścieków i wywożenia taborem asenizacyjnym

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem, studnią chłonną i filtrem piaskowym.

3) Kanalizacja zbiorcza

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych z całej wiejskiej jednostki osadniczej, przeważającej jej części lub zakładów przemysłowo-usługowych do oczyszczalni wiejskiej lub zakładowej. Technologia oczyszczania ścieków winna spełniać warunki zachowania czystości wód powierzchniowych odbiornika, a zrzut wód pościekowych winien odbywać się poprzez zbiorniki naturalizujące stanowiące dodatkowe zabezpieczenie odbiornika.

- 4) W celu ochrony wód powierzchniowych oraz obszarów źródliskowych małych rzek preferować należy dla rozwiązań technologicznych doczyszczanie ścieków w prostych ekologicznych oczyszczalniach jak zbiorniki naturalizujące, staw trzcinowy, filtr ziemny, powiązanie z systemem melioracyjnym w celu nawadniania użytków zielonych.
- 4) Dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnych zbiorczych sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnych sieci kanalizacyjnych dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wpływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia.

3. Zaopatrzenie w ciepło

Ustala się, że źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być paliwa niskoemisyjne. Niezbędne jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych.

Do czasu budowy sieci gazowej dotychczasowym źródłem pozyskiwania energii dla potrzeb grzewczych, przygotowania posiłków i ciepłej wody użytkowej jest paliwo stałe, gaz propan-butan i oleje grzewcze.

4. Zaopatrzenie w gaz:

Przewiduje się budowę systemu gazownictwa przewodowego do zasilenia gminy z kierunków:

- 1) Łączna dla miejscowości: Stawek, Ludwików, Kijany, Spiczyn, Ziółków, Stoczek, Januszówka, Wólka Nowa, Zawieprzycze wieś i Kolonia;
- 2) Lublina dla miejscowości: Charleż wieś i Kolonia;
- 3) Lubartowa dla miejscowości: Jawidz i Radzic Nowy.

5. Gospodarka odpadami stałymi

- 1) Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez pojemnikowy i kontenerowy system gromadzenia i wywozu na wysypisko śmieci.
- 2) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy kontenerów służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów przemysłowych i chemicznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
 - utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
 - utwardzenia dojazdu,
 - zapewnienia spływu wód poopadowych,
 - jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry,
 - zachowania co najmniej 30 metrów odległości od zabudowy mieszkalnej i od dróg;
 - zachowania co najmniej 150 metrów odległości od cieków wodnych i ujęć wody pitnej,

6. Elektroenergetyka

Adaptuje się istniejące linie energetyczne wysokiego napięcia WN 110 kV zasilane z urządzeń zewnętrznych (GPZ).

Jako podstawę zaopatrzenia wsi w energię elektryczną ustala się system sieci średniego napięcia 15 kV w wykonaniu napowietrznym.

Zasilanie zabudowy mieszkaniowej usługowej oraz gospodarstw rolnych na terenach wiejskich odbywać się będzie ze słupowych stacji transformatorowych 15/04 kV z zastosowaniem również stacji wewnątrzowych dla użytkowników o zapotrzebowaniu mocy elektrycznej powyżej 250 kW.

Sieć niskiego napięcia na terenach wiejskich przewidziano w wykonaniu napowietrznym, a w strefach zwartej zabudowy usługowej przewiduje się sieć kablową.

7. Telekomunikacja

Zapewnienie poprawnej obsługi łączności gminy przewiduje się poprzez systemy kablowe. Za pożądany standard wskaźnika telefonizacji uznaje się poziom ok. 40 abonentów na 100 mieszkańców.

§ 9

Realizacja planu.

1. Plan miejscowy jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze gminy Spiczyn obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu.
2. Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
 - a) ustaleń ogólnych; (§ 2)
 - b) ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
 - c) ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
 - d) ustaleń dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 6)
 - e) ustaleń dotyczących stref przyrodniczo - krajobrazowych; (§ 5)
 - f) ustaleń dotyczących komunikacji; (§ 7)
 - g) ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej; (§ 8)
3. W przypadku rozbieżności rozstrzygnąć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno:
 - a) ustalenia ogólne; (§ 2)
 - b) ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych; (§ 4)
 - c) ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego; (§ 6)
 - d) ustalenia dotyczące stref przyrodniczo - krajobrazowych; (§ 5)
 - e) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach; (§ 3)
 - f) ustalenia dotyczące komunikacji; (§ 7)
 - g) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej. (§ 8)
4. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

§ 10

Oплата planistyczna.

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% wzrostu wartości - dla terenów budownictwa letniskowego, usług (z wyjątkiem usług wymienionych w pkt. 2), przemysłu, baz i składów;
- 2) 0% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
- 3) 20% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa rolniczego, jednorodzinnego z wyjątkiem zbycia nieodpłatnego nieruchomości na rzecz osób bliskich, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0% stawki procentowej.

§ 11

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci ważność:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzony uchwałą Nr XX/73/88 Gminnej Rady Narodowej w Spiczynie z dnia 24 lutego 1988 r.

§ 12

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 14

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