

**Uchwała Nr VII.58.2015**  
**Rady Gminy Spiczyn**  
**z dnia 28 października 2015 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) i art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz uchwały Nr 201 z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn - Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwała się sporządzoną przez Wójta Gminy Spiczyn “Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn”, zwaną dalej “Zmiana”.
2. Zmiana odnosi się do tekstu i rysunku studium w zakresie wymaganym realizacją uchwały Nr 201 z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.
3. Tekst studium zmienia się w części „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego”: w rozdziale 8.6 „Obszary zurbanizowane wprowadzając słowa kursywą\*\*”: „ *Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie Prawa geologicznego i górniczego konieczne jest ujawnienie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w planie miejscowym udokumentowanych złóż kopalin w celu ich ochrony oraz w rozdziale 8.7. „Ochrona wartości kulturowych” w podrozdziale 3. „ Strefa ochrony archeologicznej” w pkt 2 wprowadzając słowa kursywą\*\*”: *Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy pozyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji”, a także poprzez wprowadzenie kursywą „Uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.”**
4. Przyjmuje się ujednolicony tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn stanowiący załącznik nr 1 do uchwały oraz ujednolicony rysunek studium będący załącznikiem nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Spiczyn.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
  
Joanna Dejko

Załączniki nr 1 do uchwały  
Nr VII.58.2015  
Rady Gminy Spiczyn  
z dnia 28 października 2015 r.

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SPICZYN**

Niniejszy tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn zatwierdzony uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r. zawiera zmiany przyjęte uchwałą:

- Nr VI/44/03 Rady Gminy Spiczyn z dnia 3 lipca 2003r.,
- Nr XXVI/152/09 Rady Gminy Spiczyn z dnia 10 listopada 2009r.
- Nr XXX/172/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 24 marca 2010 r.,
- Nr 26 Rady Gminy Spiczyn z dnia 30 marca 2011r.,
- Nr 89 Rady Gminy Spiczyn z dnia 16 marca 2012 r.,
- Nr 110 Rady Gminy Spiczyn z dnia 11 września 2012 r.,
- Nr VII.58.2015 Rady Gminy Spiczyn z dnia 28 października 2015 r.

**2012r.**

## Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	5
2. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.....	7
3. DANE PODSTAWOWE.....	7
4. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	8
4.1. Cele główne strategii.....	8
4.2. Rozwój potencjałów.....	9
4.3. Kierunki rozwoju.....	9
5. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU.....	10
5.1. Położenie gminy.....	10
5.2. Uwarunkowania społeczno-demograficzne.....	10
5.3. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	12
5.4. Uwarunkowania i kierunki rolniczego zagospodarowania i rozwoju gminy.....	15
6. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych.....	16
7. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmian Studium w rejonie Zawieprzyc (działki nr 825, 872) oraz Jawidza (działka nr 1504).....	20
8. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	23
8.1. Funkcja i ranga miejscowości.....	23
8.2. Struktura ekologiczna gminy.....	24
8.3. Uwarunkowania i zasady ochrony stref przyrodniczo-krajobrazowych.....	26
8.4. Główne zasady polityki przestrzennej.....	55
8.5. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych.....	56
8.6. Obszary urbanizowane.....	66
8.7. Ochrona wartości kulturowych.....	69
8.8. Komunikacja.....	71
8.9. Infrastruktura techniczna.....	72
8.10. Gospodarka wodna - podstawowa.....	75
9. WARUNKI REALIZACJI STUDIUM.....	77
10. WNIOSKI DO STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO DOTYCZĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	78
11. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM.....	78
12. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM.....	79
13. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM *.....	81
14. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM **.....	83

## ZESPÓŁ AUTORSKI

### GLÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. Marek Kozłowski  
upr. Urb. 953/89

### Autorzy bloków:

- program społeczno-demograficzny:  
mgr Wanda Borchulska
- środowisko przyrodnicze:  
mgr inż. Ewa Zaborek  
mgr inż. Anna Chrzanowska
- rolnicza przestrzeń produkcyjna:  
mgr inż. Anita Nankiewicz
- przestrzeń:  
mgr inż. Marek Kozłowski
- grafika:  
Jolanta Kulik
- opracowanie komputerowe:  
Gustaw Obel  
Barbara Wabik

### ZESPÓŁ SYNTEZY STUDIUM:

mgr inż. Marek Kozłowski

### KIEROWNIK PRACOWNI ZPP TUP

mgr inż. Marek Kozłowski

Zmiany studium w zakresie uchwał Nr VI/44/03 Rady Gminy Spiczyn z dnia 3 lipca 2003r., Nr XXX/172/10 Rady Gminy Spiczyn z dnia 24 marca 2010 roku., Nr 26 Rady Gminy Spiczyn z dnia 30 marca 2011r., Nr 89 Rady Gminy Spiczyn z dnia 16 marca 2012 r., Nr 110 Rady Gminy Spiczyn z dnia 11 września 2012 r., Nr VII.58.2015 Rady Gminy Spiczyn z dnia 28 października 2015 r. zostały opracowane przez zespół projektowy Zakładu Projektowo-Budowlanego Pracowni Projektowo-Studialnej EKO-PLAN w składzie:

mgr inż. Marek Kozłowski – główny projektant  
mgr inż. Anita Nankiewicz  
mgr inż. Ewa Kasprzak  
mgr Gustaw Obel  
mgr inż. Katarzyna Kasiak  
inż. Maciej Kozłowski

### Zmiana Studium. Informacje

Zmiana Studium została opracowana na podstawie Uchwały nr XXVI/152/09 Rady Gminy Spiczyn z dnia 10 listopada 2009r. Zakres zmian dokumentu określony w cytowanej uchwale obejmuje działki o nr ewidencyjnych 825 i 872 obręb Zawieprzycze oraz działkę nr 1504 obręb Jawidz. Przedmiotem zmiany Studium jest ustalenie granic, warunków i zasad eksploatacji złóż surowców mineralnych udokumentowanych we wskazywanych rejonach. Zmiany zostały opracowane przez „A-Z” Pracownię Kształtowania Przestrzeni w Lublinie, w składzie mgr inż. Anna Chrzanowska (OIU – WA 365) oraz mgr Zbigniew Borchulski.

Zgodnie z obowiązującymi uwarunkowaniami prawnymi zawartymi w § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zmiany zostały opracowane w formie ujednoczonego dokumentu przedstawionego w formie tekstowej (zmiany zostały wyróżnione kolorem niebieskim) i graficznej.

- *\*zmiany zatwierdzone uchwałą Nr 110 Rady Gminy Spiczyn z dnia 11 września 2012 r.*
- *\*\* zmiany zatwierdzone uchwałą Nr VII.58.2015 Rady Gminy Spiczyn z dnia 28 października 2015 r.*

# 1. WPROWADZENIE

## **Ogólna charakterystyka studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Ustawa z dn. 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła do katalogu zadań własnych gminy obowiązek opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utrzymała obowiązek opracowania studium zachowując wysoką rangę studium jako dokumentu planistycznego określającego politykę przestrzenną gminy wyznaczającego ogólne zasady gospodarowania oraz kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostały opracowane z uwzględnieniem wszystkich elementów wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem opracowania studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania jej rozwoju wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stany środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów ogólnych,
- stanu prawnego gruntów,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Studium jest nowym, samodzielnym aktem planistycznym wytyczającym kierunki rozwoju przestrzennego, stanowiącym podstawę uchwalenia przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawową cechą odróżniającą studium od planów miejscowych jest brak mocy przepisu gminnego uprawniającego do wydawania na jego podstawie decyzji administracyjnych. Rada gminy w drodze uchwalenia studium tworzy podstawę do uchwalania w przyszłości przepisów gminnych w formie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu ustawodawca wymaga, aby w treści studium określone zostały w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej;
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Studium nie ma żadnej mocy zobowiązującej wobec mieszkańców gminy ani żadnych innych podmiotów samodzielnie gospodarujących na jej obszarze. Studium jest bowiem tzw. aktem kierownictwa wewnętrznego, co oznacza, że ma ono moc zobowiązującą jedynie wobec lokalnych władz samorządowych. Po uchwaleniu studium Rada i Wójt Gminy powinny konsekwentnie realizować założenia polityki przestrzennej gminy, wytyczonej w jego treści.

**Ranga uchwalonego studium jest wysoka zarówno w stosunku do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonywanych w następstwie realizacji studium, jak i w odniesieniu do działań Rady i Wójta Gminy w sferze zagospodarowania przestrzennego. Decyzje Rady Gminy podejmowane w trybie jej uchwał nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną gminy przy zachowaniu zasad rozwoju zrównoważonego.**

Zasady rozwoju zrównoważonego postrzegamy jako wzrost jakości życia lokalnych społeczności wsparty na wzajemnie zrównoważonych czynnikach o charakterze:

- społecznym,
- ekonomicznym,
- ekologicznym.

Rozwój społeczno-gospodarczy odbywający się w zrównoważonym środowisku przyrodniczym przy zachowanych wzajemnych relacjach elementów przyrody nieożywionej jak rzeźba terenu, gleby, woda, powietrze (klimat) oraz przyrody ożywionej jak flora i fauna. Przedmiotem szczególnych starań w studium jest ochrona wartości układu przestrzennego gminy, troska o ład przestrzenny, zdrowe środowisko, podnoszenie standardu życia mieszkańców przy kompromisie rozwoju gospodarczego i społecznego zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

## 2. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Na kompletny elaborat „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn” - dokument syntezy, składają się:

1. Uchwała Rady Gminy Spiczyn nr XVII/109/01 z dnia 18.01.2001r. w sprawie przyjęcia „Studium...”, której integralną częścią są:
  - 1) część tekstowa dokumentu syntezy załącznik nr 1
  - 2) części graficznej w skali 1:25000 „Struktura funkcjonalno-przestrzenna” załącznik nr 2 oraz map problemowych stanowiących uzupełnienie dokumentacji studium:
    - a) zasady kształtowania struktury ekologicznej gminy
    - b) uwarunkowania przyrodnicze
    - c) wartości kulturowe - strefowanie konserwatorskie
    - d) rolnicza przestrzeń produkcyjna
    - e) klasy rolniczej przydatności
    - f) układ funkcjonalny dróg
    - g) infrastruktura techniczna
    - h) struktura własności

## 3. DANE PODSTAWOWE

1.	Powierzchnia ogólna gminy	8309,00	100%
2.	Użytki rolne	5729,54	78,3%
	a) Grunty orne	4616,22	64,8%
	b) Sady	103,27	1,4%
	c) Łąki i pastwiska	1010,05	14,2%
3.	Lasy i grunty leśne	804,16	11,3%
4.	Pozostałe grunty w tym:	589,00	7,0%
	a) wody otwarte	121,17	1,7%
	b) tereny komunikacji	167,97	2,3%
	c) tereny osiedlowe	189,39	2,6%
	d) tereny różne	2,92	0,04%
	e) nieużytki	107,55	1,5%
5.	Liczba sołectw:	13	
6.	Liczba gospodarstw rolnych - ok	1136 (w 1998 r.)	
7.	Średnia wielkość gospodarstw:	6,25 ha	
8.	Wartość gleb (waloryzacja gruntów ornych):		
	a) gleby najlepsze (1,2 kompleks)	15%	
	b) gleby średnie (3, 4, 5 kompleks)	52,5%	
	c) gleby najslabsze (6, 7, 8, 9, 14 kompleks)	32,5%	
9.	Ludność:	5520 osoby (w 1998 r.)	
10.	Liczba ludności na 1 km <sup>2</sup> :	66,4 osób (w 1998 r.)	
11.	Zasoby mieszkaniowe:	1516 mieszkań	
12.	Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie:	68,3 m <sup>2</sup>	
13.	Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca:	19,7 m <sup>2</sup>	
14.	Struktura zasiewów:		
	a) Zasiewy ogółem	5327	100,00%
	w tym zboża	2617	49,12%
	zboża podstawowe	1828	34,31%
	b) Ziemiaki	433	8,12%
	c) Buraki cukrowe	171	3,21%
	d) Rzepak rzepik	5	0,10%
	e) Warzywa	308	5,80%
	f) Pozostałe	1793	33,65%
15.	Pogłowie zwierząt gospodarskich	ogółem	na 100 ha/uż. rolnych

a)	Bydło	1505	344
b)	Trzoda chlewna	3310	730
c)	Owce	25	5

#### 4. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY

##### 4.1. Cele główne strategii

Uwarunkowania regionalne rozwoju gminy jak również uwarunkowania o charakterze lokalnym pozwolą na postawienie głównych celów strategicznych rozwoju gminy w czasowym horyzoncie bliższym i perspektywicznym (15-letnim), lecz silne związki funkcjonalno-przestrzenno-gospodarcze obszaru gminy z miastem Lublinem i Łęczną warunkują wzajemny ich rozwój.

**Do głównych celów strategicznych należą:**

- 1) **wykorzystanie potencjałów rozwojowych gminy dla poprawy warunków i jakości życia jej mieszkańców,**
- 2) **tworzenie społeczno-ekonomicznych warunków rozwoju gminy.**

Szanse jakie stwarzają potencjały położenia gminy oraz ich pozycja w strategii i rozwoju Aglomeracji Lubelskiej, a w szczególności potencjał społeczno-ekonomiczno-usługowy, przyrodniczy i kulturowy to oferta rozwoju obszaru dla przyszłych inwestorów i nowych inicjatyw gospodarczych rodzimej ludności.

Przyjęta hierarchia celów nie oznacza kolejności ich realizacji, gdyż całości planowania strategicznego przyświeca idea rozwoju zrównoważonego tj. równomiernego rozwoju wszystkich sektorów życia społecznego.

Strategiczne cele rozwojowe muszą być realizowane poprzez cele szczegółowe, a w dalszej kolejności przez bieżące zadania strategiczne i tak:

- 1) tworzenie bazy materialnej i zagospodarowania terenów pod funkcje turystyczno-rekreacyjne mogą być realizowane poprzez:
  - wytyczenie tras spacerowych, turystycznych, ścieżek konnych z urządzonymi punktami widokowymi (stworzenie inwestorom warunków uczestnictwa w rozwoju bazy turystycznej gminy),
  - rozwój usług agroturystycznych we wsiach o wytypowanej funkcji wsi letniskowej (działania organizacyjne i ekonomiczne gospodarstw wspierane przez odpowiednie decyzje samorządu) ulgi podatkowe, promocja, rozrząd ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
  - budowa zalewu na rz. Bystrzycy jako zbiornika retencyjnego o funkcji rekreacyjnej oraz pomoc w przygotowaniu infrastruktury społecznej i technicznej przy zagospodarowaniu terenów,
  - tworzenie bazy noclegowej w tym pensjonatów, zajazdów, kwater prywatnych,
  - budowa infrastruktury dla rozwoju turystyki i rekreacji w obrębie gminy w pierwszej kolejności w obszarach wytypowanych w studium uwzględniając hierarchię ich walorów i atrakcyjności turystycznej,
  - dbałość o tereny zielone wsi, przeciwdziałanie ich dewastacji dla utrzymania i ochrony naturalnego krajobrazu,
  - promocja przyrodniczych i kulturowych wartości gminy,
  - rewaloryzacja wskazanych w studium obszarów.
- 2) tworzenie bazy ekonomicznej i miejsc pracy dla ludności może być realizowane poprzez:
  - poprawę stanu układu komunikacyjnego i zapewnienie połączeń wieś - ośrodki gminy - miasta Lublin i Łęczna,

- realizację inwestycji infrastruktury technicznej sieciowej dla realizacji celu głównego tj. poprawy warunków życia ludności,
  - wspieranie działań inwestorów małej przedsiębiorczości, rzemiosła i usług dla lokalizacji zakładów na terenie gminy (wyznaczenie terenów i ich uzbrojenie),
  - rozwój stref aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi krajowej Lublin - Łęczna,
  - zwiększenie miejsc pracy w usługach dla ludności,
  - rozwój rolnictwa jako strefy żywicielskiej podmiejskiej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego i usług dla obsługi rolnictwa.
- 3) podniesienie poziomu życia ludności poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej wsi oraz zmiana dotychczasowych standardów wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje wewnętrzne,
- 4) rozwój podmiejskiej strefy mieszkaniowej o wyższych standardach lokalizacyjnych (atrakcyjne warunki lokalizacji, duże działki, pełna infrastruktura techniczna oraz sprawny układ komunikacyjny z ośrodkami: Lublinem, Łęczną i Lubartowem).

## 4.2. Rozwój potencjałów

Ofertą przestrzenną i ekonomiczną gminy jest wykorzystanie następujących potencjałów rozwoju:

- udostępnienie najbardziej atrakcyjnych terenów - dla szeroko pojętej rekreacji - mieszkańcom miasta i regionu - sterowanej przez stałych mieszkańców gminy;
- udostępnienie ofert możliwie tanich terenów pod różne funkcje także podmiejskie, terenów wyposażonych w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- wprowadzenie różnorodnych form użytkowania gruntów we wsiach z wyznaczonymi terenami pod zabudowę, pod warunkiem ich niekolizyjności z ustaleniami wiodącej funkcji strefy.

Do realizacji wyżej określonych ofert gmina ma warunki odpowiednie dzięki:

- położeniu w bliskości miasta Lublina i Łęcznej oraz ośrodka gminnego położonego centralnie w stosunku do terenów gminy,
- łatwej dostępności komunikacyjnej (komunikacji drogowej),
- otwartości terenów dla dalszej urbanizacji bez większej szkody dla środowiska, przy ograniczeniach głównie związanych z ochroną gleb i obszarów dolinnych,
- dużego potencjału dla rozwoju funkcji rekreacyjnej w postaci pięknych krajobrazów, korzystnego klimatu rejonu doliny rzeki Wieprz i Bystrej z możliwością budowy zbiorników wodnych w dolinach,
- wysokiej wartości terenów rolniczych o dobrych glebach korzystnych dla rozwoju rolnictwa, ogrodnictwa i sadownictwa z możliwością tworzenia warunków dla produkcji ekologicznej.

Największym potencjałem są jednak tereny przyrodniczo chronione i bezpośrednio niedostępne dla inwestorów, lecz będące magnesem dla mieszkańców miasta i turystów z zewnątrz, dotąd mało wykorzystane do celów dydaktyczno-turystycznych. Ranga takich terenów wzrosłaby pod warunkiem odpowiedniego udostępnienia i promocji poprzez lokalizację baz usługowo-noclegowych, wyznaczonych szlaków pieszych, konnych, rowerowych oraz urządzonych punktów widokowych z zapleczem usługowo-technicznym.

## 4.3. Kierunki rozwoju

Kierunki rozwoju polityki przestrzennej powinny uwzględniać:

- wyznaczenie obszarów urbanizacji w powiązaniu z układem drogowym, przy szeroko pojętej dostępności komunikacyjnej, ponadto przeznaczanie terenów pod funkcje mieszkalnictwa i budownictwa usługowego w taki sposób, by nie stanowiły one uciążliwości dla środowiska przyrodniczego,
- wyznaczenie obszarów pod usługi turystyczno-rekreacyjne w strefach otulinowych parków krajobrazowych lub poza nią tj. na terenach wytypowanych wsi, a szczególnie dotyczy to form rekreacji o charakterze pobytowym,
- promowanie rozwoju agroturystyki w oparciu o bazę noclegową gospodarstw agroturystycznych,
- utrzymanie rolnictwa jako głównej funkcji dla obszarów o najlepszych glebach o intensywnych kierunkach produkcji i otwarciu tych terenów również na inne funkcje o charakterze turystyczno-rekreacyjnym poprzez wyznaczenie tras rowerowych, ścieżek spacerowych oraz szlaków;
- szczególnej ochrony krajobrazu, terenów leśnych i zadrzewionych, dolin rzecznych, stref ekologicznych pełniących funkcje ochronne dla systemu przyrodniczego oraz ochrony wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniami. Elementy te stanowią o wartości i potencjale rozwojowym gminy.

## **5. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU**

### **5.1. Położenie gminy**

Gminę Spiczyn pod względem powierzchni należałoby określić w stosunku do innych gmin byłego województwa lubelskiego jako średnią. Graniczy z gminami: Łęczna, Wólka Lubelska, Niemce, Lubartów, Serniki, Ostrów Lubelski, Ludwin. Na terenie gminy znajduje się 13 sołectw.

Gmina Spiczyn leży na styku następujących regionów fizjograficznych: Wyżyny Lubelskiej i Małego Mazowsza.

Północny skrawek gminy: Jawidz i Zawieprzyce należą do Małego Mazowsza. Zachodnia część gminy: Charleż i część zachodnia Jawidza leżą na Płaskowyżu Nałęczowskim i ograniczone są doliną rzeki Wieprza i Bystrzycy. Pozostały obszar gminy zajmuje Równina Łuszczowska, która wraz z Płaskowyżem Nałęczowskim wchodzi w skład północnej części Wyżyny Lubelskiej.

Ze względu na zróżnicowanie krain geograficznych różnica wzniesień między najwyższą (197,5 m n.p.m. Jawidz) i najniższą (148,9 m n.p.m) położonymi punktami wynosi 48,6 m. Różnica wysokości powoduje iż północno-zachodni obszar gminy ma rzeźbę terenu falistą, pagórkowatą, środkowa - nisko-falistą, a część północno-wschodnia ma teren równiny płaskiej.

Na urozmaicenie rzeźby terenu duży wpływ mają doliny rzek Wieprza i Bystrzycy, które łączą się w środku obszaru gminy. Doliny są dobrze rozwinięte, z wyraźnymi zboczami, które są często zalesione lub zadarnione. Dzięki niskiemu zaleganiu wód gruntowych teren gminy stanowi naturalne siedlisko łągów.

### **5.2. Uwarunkowania społeczno-demograficzne**

1. Gminę Spiczyn w 1998r. zamieszkiwało 5468 mieszkańców. Jest to jedna z mniejszych gmin pod względem liczby ludności w byłym województwie lubelskim (średnia wielkość gminy wiejskiej - 6200 mieszkańców).

Liczba ludności wykazuje tendencję spadkową (w latach 1988 - 1998 spadek o 8%).

Spadek liczby ludności obserwuje się niemal we wszystkich miejscowościach z wyjątkiem miejscowości Jawidz.

2. Ośrodek gminy Spiczyn pod względem liczby ludności zajmuje 5 miejsce. Miejscowościami większymi od ośrodka gminnego są: Jawidz - 1306 osób, Zawieprzyce - 837 osób, Charleż - 695 osób, Kijany - 658 osób i Spiczyn 618 osób, który wykazuje tendencje spadkową liczby ludności.
3. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym.  
Średnio w gminie 16,4% ludności to ludność w wieku emerytalnym (byłe woj. lubelskie ok. 19%).
4. Wykształcenie ludności - ludność zamieszkująca gminę posiada głównie wykształcenie podstawowe (46,4% ludności wg spisu w 1996r.). Na uwagę zasługuje wysoki udział ludności z wykształceniem wyższym (3,8% wobec średniej w gminach Polski 2,8%).  
Jest to wynik lokalizacji Zespołu Szkół Rolniczych w Kijanach, który zatrudnia 112 osób.
5. Analiza funkcjonalno-przestrzenna:
  - a) generalnie wsie gminy Spiczyn są słabo wyposażone w jednostki obsługi ludności. Są to sklepy (jeden lub kilka we wsi), drobne zakłady usługowe, w niektórych wsiach punkty obsługi rolnictwa (punkt skupu owoców, mleka, lecznica zwierząt), w 6 wsiach szkoły podstawowe (w Kijanach Zespół Szkół Rolniczych), ośrodek zdrowia w Kijanach, urząd gminy, bank spółdzielczy w Spiczynie;
  - b) miejscowości gminy Spiczyn podzielono na następujące kategorie:
    - wieś niepełna podstawowa (Spiczyn, Kijany),
    - wieś elementarna (Zawieprzyce, Jawidz, Charleż),
    - wieś produkcyjna (pozostałe - Januszówka, Ludwików, Radzic Nowy, Stoczek, Stawek, Nowa Wólka, Ziółków);
  - c) zróżnicowanie rang miejscowości gminy generalnie jest niewielkie;
  - d) na terenie gminy nie ma ośrodka podstawowego, należy stworzyć warunki do wykreowania takiego ośrodka; ośrodek gminny - Spiczyn obecnie nie spełnia takiej funkcji;
  - e) główną szansą rozwoju dla gminy Spiczyn jest rekreacja. W opracowaniu Aglomeracja Lubelska wskazano potencjalne ośrodki rekreacji tj. miejscowości kwalifikujących się do koncentracji usług rekreacyjnych. Do ośrodków takich (I stopnia o względnie najwyższym wyposażeniu) zaliczono między innymi Zawieprzyce - jako ośrodek perspektywiczny o dużym potencjale;
  - f) gmina Spiczyn (jej część) leży na trasie łączącej Lubelski Zespół Miejski z Pojezierzem Łęczyńsko-Włodawskim. Na terenach tych należałoby realizować infrastrukturę usługowo-turystyczną. Dotyczy to takich miejscowości jak: Kijany, Zawieprzyce. Celem takich działań jest stworzenie atrakcji turystyczno-rekreacyjnej na szlakach z Lubelskim Zespołem Miejskim na Pojezierze, aby w miarę możliwości zatrzymać tu część pasantów i odciążać nadmiernie przeładowane ośrodki Pojezierza;
  - g) rozwój rekreacji gminy Spiczyn powinien rozwijać się w obszarze Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego. W planie ochrony NPK Zawieprzyce, Spiczyn wskazane są jako ośrodki wspomagające I stopnia obsługi turystycznej, a Kijany II stopnia. Wsie położone w obszarze NPK (zwłaszcza w jego otulinie) powinny przejmować funkcje wsi letniskowych. W gminie Spiczyn znajduje to odbicie w wysokim udziale jak na warunki wiejskie zabudowy letniskowej - Jawidz, Zawieprzyce, Ludwików.

### **5.3. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

#### **1. Analiza i ocena stanu zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Analizę i ocenę stanu zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Spiczyn przeprowadzono w oparciu o uzyskane materiały i źródła tj. inwentaryzację środowiska przyrodniczego gminy, dane społeczno-gospodarcze zawarte w spisach rolnych GUS i materiały geodezyjne uzyskane w Urzędzie Gminy.

Dane dotyczą struktury użytkowania ziemi, struktury zasiewów i stanu inwentarza zwierząt gospodarskich, poziomu wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, stanu strukturalnego gospodarstw rolnych.

Dla celów planowania przestrzennego, który jest ważnym elementem rolniczej przestrzeni produkcyjnej dokonano oceny stanu środowiska przyrodniczego uwzględniając: agroklimat, gleby, stosunki wodne, rzeźbę terenu oraz szatę roślinną.

Obszar gminy jest dość zróżnicowany co wynika z analizy poniższych elementów środowiska.

##### **1) Gleby**

Gminy Spiczyn należy do gminy o zróżnicowaniu genetycznym gleb. Generalnie gleby wykształcone są tu na luźnym utworach czwartorzędowych. Dominującymi typami gleb są gleby brunatne wylugowane oraz gleby biellicowe i pseudobiellicowe. W dolinie Wieprza na północny-wschód występują przeważnie piaski gliniaste i gliny. Lokalnie wykształciły się torfy i gleby mułowo-torfowe. Na utworach tych powstały gleby kompleksu żytnio-ziemniaczanego słabego i żytnio-lubinowego.

Obszar położony na zachód od doliny Wieprza i Bystrzycy zajmują gleby wytworzone na lessach i lessopodobnych utworach pyłowych. Gleby te zajmują około 20% ogólnej powierzchni gminy i tworzą kompleksy o wysokich i średnich walorach produkcyjnych czyli kompleks pszenno-dobry i pszenno-wadliwy.

Południową część obszaru zajmują gleby brunatne wykształcone na luźnych osadach piaszczystych oraz rędziny mieszane. Najwięcej jest ich w Ludwikowie, Kijanach i Ziółkowie. Tworzą kompleksy pszenno-bardzo dobry i pszenno-dobry.

Dna dolin rzecznych zajmują mady pyłowe zwykłe i piaszczyste w typie czarnych ziem właściwych.

W obrębie trwałych użytków zielonych (kompleks użytków zielonych średnich) występują gleby bagienne oraz gleby torfowe i murszowo-torfowe.

Najlepsze kompleksy gleb podlegają bezwzględnej ochronie - stanowią one 15% gruntów ornych, gleby średniej jakości zajmują 52,4%, zaś najslabsze glebowo są tereny północnej części gminy i zajmują około 27,9% gruntów ornych.

Większość terenów na obszarze gminy posiada korzystne warunki dla intensywnej produkcji rolnej. Najslabiej oceniany jest teren gleb w pobliżu północno-wschodniej granicy gminy.

Kompleksowa klasyfikacja bonitacyjna przydatności rolniczej gleb wskazuje na dominację gleb średnio-dobrych. Gleby stanowią podstawowy czynnik przy ocenie waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, a uzupełnieniem są agroklimat, rzeźba terenu i stosunki wodne.

## **2) Klimat**

Gmina położona jest w strefie klimatu umiarkowanego. Wg danych z wielolecia gmina charakteryzuje się 210 dniowym okresem wegetacji. Początek okresu wegetacji przypada około 1 kwietnia, koniec zaś około 30 października.

Średni opad roczny wynosi 551mm, średnia temperatura 7,4°C. Długość zalegania pokrywy śnieżnej wynosi około 80 dni. Niebezpieczeństwo przymrozków wiosennych występuje około 30 kwietnia, a jesiennych około 25 października. Są to przymrozki przygruntowe trwające kilka dni. Zima utrzymuje się od 100 do 110 dni.

Ze względu na korzystne warunki glebowo-wodne na większości obszarów rolniczych gminy możliwy jest rozwój wielofunkcyjnych rodzajów produkcji intensywnej jak: uprawy zbożowe głównie pszenicy, warzywnicze i sadownicze oraz przemysłowe.

## **3) Wody**

Teren gminy przecinają dwie największe rzeki Wyżyny Lubelskiej: Wieprz i Bystrzyca.

Obydwie rzeki łączą się w środku obszaru gminy. W dolinach obok rzek występują małe zbiorniki wód powierzchniowych, do których należą niewielkie stawy, torfianki i starorzecza. Powierzchniową sieć wodną uzupełniają rowy melioracyjne, które mogą nawadniać tereny przesuszone.

Na terenie gminy znajdują się cztery źródła, naturalne wypływy wód podziemnych.

W ostatnich latach obserwuje się znaczące ubożenie zasobów wodnych. Dotyczy to zarówno wód powierzchniowych jak i wód podziemnych, co zaznacza się przez zanikanie małych zbiorników powierzchniowych, zmniejszenie wydajności źródeł, malejący przepływ w rzekach. Spowodowane jest to czynnikami naturalnymi klimatycznymi, jak też wywołane działalnością człowieka (prace melioracyjne oraz zwiększony pobór wody wywołany potrzebami gospodarczymi). Powoduje to powiększający się co roku deficyt wód w zlewni.

Niemniej jednak zbiorowiska akwenów wodnych na terenie gminy mają decydujący wpływ na kształtowanie stosunków wodnych w funkcjonowaniu zoocenoz wodnych i szuwarowych oraz stanowią bazę dla rekreacji mieszkańców.

Biorąc pod uwagę wszystkie elementy przyrodnicze gminy, w tym najcenniejszy - jakimi są gleby, obliczono wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który dla gminy wynosi 71,3 pkt przy 110 stopniowej skali waloryzacji (IUNG Puławy). Dla byłego woj. lubelskiego wskaźnik ten wynosi ok. 78 pkt, a średnio dla kraju 66 pkt. Zatem gmina jest ze swoim wskaźnikiem poniżej średniej województwa (wg starego podziału województw), równocześnie powyżej średniej krajowej.

## **2. Diagnoza społeczno-gospodarcza**

### **1) Użytkowanie ziemi**

Zmiany strukturalne w użytkowaniu ziemi na przestrzeni ostatniego 10-lecia uległy na terenie gminy zasadniczemu przeobrażeniu.

Zarówno procesy związane ze swobodnym przepływem ziemi jak i ze zmianą ustroju państwa spowodowały ubytek gruntów rolnych na cele nierolnicze. Około 87ha gruntów zostało przeznaczone pod zalesienie lub wyłączone z produkcji rolniczej.

Kierunek przeznaczenia gruntów rolniczych pod zalesienia będzie kontynuowany, bowiem lasy w strukturze użytkowania zajmują 11,3% powierzchni. Należy się spodziewać transferu ziemi na cele pozarolnicze, w tym również pod zalesienia w sołectwach: Zawieprzycy, Jawidz i Charleż. W obrębie gminy grunty przeznacza się również pod rozwój budownictwa i infrastruktury.

Gmina Spiczyn podlega przeobrażeniom strukturalnym w rolniczej przestrzeni produkcyjnej znacznie wolniej niż dzieje się to w gminach podmiejskich. Wolny obrót nieruchomościami jakimi są gospodarstwa rolne przybrał mimo to na sile i przyczynił się do dzielenia gospodarstw, wg liczby osób dziedziczących. W związku z tym średnia wielkość gospodarstw jest zjawiskiem niekorzystnym i prowadzi do obniżenia poziomu produkcji rolniczej lub do jej zaniechania. Główne obszary gospodarstw koncentrują się w Zawieprzycach, Wólce Nowej, Januszówce, Stoczku, Ludwikowie.

Gmina posiada predyspozycje dla rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych, co będzie miało stopniowy wpływ na zmianę form użytkowania ziemi.

## **2) Struktura zasiewów**

Związana z rozdrobnieniem struktura upraw jest mało intensywna. Kierunki produkcji roślinnej w gminie oparte są na zbożach - średnio zajmujących 48,4% w strukturze zasiewów. Kierunkami uzupełniającymi są ziemniaki (8,0%) i warzywa (średnio 5,7% - przy czym w sołectwach Spiczyn 10,7%, Stawek 7,9%, Ludwików i Januszówka 7,7%). W ostatnich latach znacznie zmalała powierzchnia uprawy rzepaku i rzepiku (0,1%). Kształtuje się natomiast tendencja wzrostowa uprawiania sadów i roślin przemysłowych: chmielu (10 %) i tytoniu.

W gminie nastąpił znaczny spadek pogłowia zwierząt gospodarskich w ostatnim 10-leciu i tak obsada bydła zmalała z 76,1szt na 100ha użytków rolnych do 26,3szt. Najniższa koncentracja bydła występuje w sołectwach Ludwików i Stawek. W trzodzie chlewnej odnotowano znaczny spadek obsady średnio z 85,1szt. do 57,8szt na 100ha użytków rolnych, zaś w owcach z 28,9szt do 0,4szt na 100ha użytków rolnych.

## **3) Struktura gospodarstw rolnych**

Rozdrobnienie gospodarstw spowodowane zostało głównie zmianami strukturalnymi w rolnictwie jakie wystąpiły na skutek transformacji ustrojowej. Średnia wielkość gospodarstw indywidualnych wynosi na terenie gminy 4,78ha.

Zarysowuje się tendencja spadkowa co do wielkości gospodarstw, spowodowana głównie rozdrobnieniem. Największe rozdrobnienie gospodarstw koncentruje się w Jawidzu - 33,8% gospodarstw o powierzchni 1-2ha, Charleżu - 29,6% gospodarstw o powierzchni 1-2ha i Kijanach 28,1% gospodarstw o powierzchni 1-2ha. Gospodarstwa o powierzchni powyżej 15ha stanowią 6,1% w Kijanach, 5,9% w Stoczku.

Rozdrobnienie gospodarstw prowadzi do obniżenia poziomu produkcji rolniczej i jest zjawiskiem niekorzystnym. Dotyczy to również produkcji zwierzęcej. Dla odwrócenia niekorzystnych tendencji w produkcji rolniczej powinny być uruchomione w ramach restrukturyzacji i modernizacji rolnictwa odpowiednie programy proeksportowe.

## **4) Charakterystyka lesistości, układów lasów i potrzeb zadrzewień**

Przeważającą część obszaru gminy poza granicami Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego zajmują lasy i pola uprawne. Około 90% powierzchni leśnej zajmują lasy państwowe należące do nadleśnictwa Lubartów, leśnictw Jawidz i Rozkopaczew. Tylko 10% lasów na terenie gminy należy do właścicieli prywatnych. Lasy te stanowią niejako otulinę lasów państwowych.

Dominującym typem siedliskowym jest las mieszany świeży. Drzewostan buduje sosna, a tylko niewielką domieszką są dęby, które w lasach prywatnych są natomiast gatunkiem lasotwórczym. Ogółem powierzchnie leśne stanowią ok. 804,16ha, tj. ok. 11,3% powierzchni całego obszaru gminy.

Wzdłuż brzegów Wieprza i Bystrzycy wykształciły się fragmenty łągu wierzbowo-topolowego oraz wikliny nadrzeczne.

Na terenie gminy istnieje potrzeba dolesień - wyznaczono w studium przebieg granicy polno-leśnej. Dolesienia i zadrzewienia mają na celu zagospodarowanie słabych gleb (kompleksy 6 i 7 przydatności rolniczej), wyłączanych sukcesywnie z użytkowania rolniczego oraz podniesienie poziomu wód gruntowych. Zalesienia te wskazano w północnej i zachodniej części gminy, w sołectwach: Zawieprzyce, Radzic Nowy, Jawidz i Januszówka i w nieznacznym stopniu Charleż. Lasy również stanowią strefy ochronne wokół ujęć wody, wysypisk śmieci lub oczyszczalni ścieków.

#### **5.4. Uwarunkowania i kierunki rolniczego zagospodarowania i rozwoju gminy**

Najważniejszymi przesłankami warunkującymi rozwój gminy i kierunki jej rolniczego zagospodarowania, stanowiące ważny element bazy ekonomicznej gminy są:

- bardzo korzystne warunki przyrodnicze,
- położenie poza aktywną strefą Aglomeracji Lubelskiej,
- rozwój i aktywizacja funkcji rekreacyjno-turystycznej,
- intensyfikacja i rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego i usług,
- możliwie tanie tereny pod różne funkcje.

##### **1) Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy**

Gmina Spiczyn jest typową gminą o charakterze rolniczym, gdzie cechy przyrodnicze wpływają korzystnie na rozwój intensywnych upraw.

Warunki glebowo-klimatyczne gminy oraz strefy Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego i otuliny Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego stwarzają duże możliwości ekologicznego rozwoju gminy, co wskazuje na potrzebę ochrony jej obecnych wartości przyrodniczych.

Na zachodnich terenach gminy, doliny Wieprza i Bystrzycy, występują procesy erozyjne, które powodują znaczne deniwelacje terenu. Doliny obydwu rzek w połączeniu z lasami Kozłowieckimi i Zawieprzyckimi tworzą „korytarz ekologiczny i spełniają rolę węzła przyrodniczego”.

Krajobraz rolniczy zdominowany jest przez uprawę zbóż, głównie pszenicy i żyta oraz roślin okopowych - ziemniaka. Często spotyka się plantacje chmielu. Teren gminy jak na warunki Lubelszczyzny jest stosunkowo dobrze zalesiony. Lasy w obrębie gminy są ważnym czynnikiem modyfikującym lokalne warunki mikroklimatyczne i wodne. Przeciwdziałają degradacji gleb w wyniku erozji, odgrywają znaczną rolę w oczyszczaniu powietrza, wód i gleb z zanieczyszczeń chemicznych. Ponadto wzbogacają krajobraz i są miejscem wypoczynku. Atrakcyjność kompleksów leśnych wynika z bogatego składu gatunkowego i obecności wielu rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny.

Spiczyn jest gminą bardzo atrakcyjną pod względem zasobów przyrodniczych i krajobrazowych uwarunkowanych: rzeźbą terenu, dużymi rzekami i szatą roślinną. Niemniej jednak w bardzo nieznacznym stopniu jest wykorzystany dla lokalizacji baz wypoczynku i rozwoju agroturystyki. Należy podkreślić, iż uprawa ziemi jest najważniejszą formą użytkowania terenu tej gminy. Nie może ona jednak być bardzo intensywna, aby nie doprowadzić do zniszczenia naturalnej rzeźby terenu. Szklarnie i fermy hodowlane nie powinny być lokalizowane w pobliżu dolin.

## **2) Uwarunkowania społeczno-gospodarcze - identyfikacja problemów**

Duże znaczenie w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów mają czynniki stymulujące jak i ograniczające rozwój potencjałów. Do czynników stymulujących zaliczyć należy przede wszystkim:

- korzystne warunki glebowo-klimatyczne, które plasują gminę na poziomie średnich wartości wskaźnika waloryzacji w województwie i rozwijania wszechstronnych kierunków produkcji,
- położenie poza Aglomeracją Lubelską,
- położenie w systemie ekologicznym (ESOCH),
- rozwój obszarów korzystnych dla agroturystyki poprzez zalesienia, zadrzewienia oraz wykorzystanie akwenów wodnych,
- możliwie tanie tereny pod różne funkcje,
- wykorzystanie potencjału rolniczego gminy o dobrych glebach do bezpośredniego zbytu w mieście żywności o małym stopniu przetworzenia, bądź przetwarzanej w powiązaniu z miastem.

Bariery rozwoju potencjałów dotyczą:

- rozdrobnienia strukturalnego gospodarstw rolnych,
- niedorozwój infrastruktury technicznej wsi,
- ograniczenie funkcjonowania usług rolniczych przy braku organizacji rynków zbytu.

Na terenie gminy zaleca się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, poprzez popieranie rolnictwa ekologicznego. Należy wprowadzić programy przeciwdziałające erozji glebowej wprowadzając uprawy i lasy glebochronne oraz plantacje trwałe.

Wskazane jest wykorzystanie możliwości lokalizacji usług, stosując jednak wzmożoną ostrożność w lokalizowaniu dyżych inwestycji gospodarczych. Powinny to być głównie lokalizacje nieuciążliwe dla środowiska. Tereny przeznaczone pod rozwój usługowy to: Zawieprzyce, Kijany, Spiczyn.

W gminie występuje duży stopień rozdrobnienia gospodarstw. Ujemny wpływ tego zjawiska przejawia się poprzez wtórne podziały terenów, co prowadzi do ograniczenia możliwości większej organizacji i mechanizacji oraz uzyskania większej efektywności gospodarowania. W związku z tym należy dążyć do scalania gruntów.

Ważnymi zagrożeniami występującymi na terenie gminy, działającymi destrukcyjnie biorąc pod uwagę procesy niszczenia środowiska są:

- wysypiska śmieci powodujące przecieki do wód gruntowych i emisje gazów,
- brak kanalizacji sanitarnej,
- niekontrolowana eksploatacja surowców mineralnych niszcząca zbocza dolin, stanowiąca miejsce przypadkowego składowania odpadów.

## **6. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych**

### **1) Architektura sakralna**

W obszarze gminy znajdują się dwa kościoły: parafialny w Kijanach, gdzie w 1596r. utworzono parafię, przeniesioną z Nowogrodu oraz filialny w Jawidzu. Murowany kościół w Kijanach p.w. św. Anny, wzniesiony został w latach 1723-38 z fundacji Atanazego Miączyńskiego. Ponadto w skład zespołu kościelnego wchodzi - murowane: ogrodzenie,

dzwonnica oraz brama wejściowa wzniesione równolegle ze świątynią. Poza zespołem, po drugiej stronie drogi do Stoczka, usytuowana jest murowana plebania z 1904r.

Bardzo wartościowym przykładem architektury sakralnej jest murowana kaplica św. Antoniego Padewskiego znajdująca się w Zawieprzycach. Kaplica została wybudowana w latach 70-tych XVII w., jej autorstwo przypisywane jest Tylmanowi z Gameren. Obecnie pełni funkcję kościoła filialnego parafii w Kijanach.

Tzw. małą architekturę sakralną reprezentują domkowe kapliczki, z których najciekawsza, XVIII-wieczna znajduje się w Jawidzu. Późniejszą proveniencję, gdyż z pocz. XX w. i skromniejszą oprawę architektoniczną posiadają kapliczki w Charleżu, Jawidzu i Zawieprzycach. Drewniane kapliczki w Spiczynie i Kijanach, pochodzące z I poł. XIX w., swymi walorami nawiązują do lokalnych tradycji budownictwa ludowego.

Wśród licznie występujących na obszarze gminy przydrożnych krzyży i słupowych kapliczek na wyróżnienie zasługuje kapliczka w Ziółkowie z przelomu XIX/XX w. Pozostałe w większości pochodzą z okresu międzywojennego i po II wojnie światowej.

## **2) Architektura rezydencjonalna**

W obrębie gminy znajdują się dwa duże zespoły pałacowo-parkowe: w Kijanach i Zawieprzycach. Barokowy zespół w Zawieprzycach, wzniesiony dla Atanazego Miączyńskiego, zachował się w dobrym stanie. Jedynie pałac, autorstwa Tylmana z Gameren, wybudowany w l. 70-tych XVII w., z relikdami murów starszego, warownego zamku, pozostaje w ruinie od czasu spalania w 1838r. Towarzyszą mu wspomniana kaplica św. Antoniego Padewskiego, murowane oficyna, lamus i prowadząca do zespołu brama, które również powstały w XVII w. Zespół otacza stosunkowo nieźle zachowany XIX-wieczny park krajobrazowy, z tego okresu pochodzą, usytuowane tuż poza jego granicami: oranżeria (w ruinie) i budynek gospodarczy. Na wschód od założenia znajdował się zespół folwarczny, po którym brak jest śladów w terenie.

Drugi zespół pałacowo-parkowy w Kijanach również zachował się w stosunkowo niezłym stanie. W jego skład wchodzi: pałac i oficyna otoczone parkiem krajobrazowym. Pałac wzniesiony został w l. 50-tych XIX w., przy jego budowie wykorzystano relikty murów wcześniejszego zamku, który już w 1674r. uchodził za stary. Ok. 1880r. został gruntownie przebudowany przez A. Nieniewskiego, w duchu neorenesansu. Znajdująca się nieco na wschód oficyna pochodzi z 2 poł. XIX w. Poza zespołem, wśród obecnej zabudowy mieszkalnej, rozrzucone są wybudowane na pocz. XX w. dawne budynki folwarczne. Z nich zachowały się: czworak, obecnie dom nr 18 (rozebrany w połowie), oficyna i piekarnia, ob. domy mieszkalne znajdujące się w posesji nr 2. Oprócz wymienionych w skład zespołu folwarcznego wchodziły - suszarnia, obora i stajnia, wybudowane także na pocz. XX w., obecnie należące do zespołu szkół rolniczych.

Z zespołów dworsko-parkowych do odnotowania nieistniejące zespoły w Charleżu, Jawidzu, Spiczynie i Ziółkowie. W Charleżu jedynym śladem w terenie jest prowadząca do niego pierwotnie aleja lipowa, w Jawidzu zachowała się opuszczona rządcówka, otoczona pozostałościami parku. Natomiast pozostałe dwory daje się zlokalizować dzięki historycznej kartografii i ustnym przekazom mieszkańców.

Z zespołów folwarcznych występujących na obszarze gminy zachowały się budynki w Ludwikowie pochodzące z początku XX w., jakkolwiek podzielone obecnie między kilku właścicieli. Ponadto w Wólce Nowej znajdował się folwark, z którego obecnie nie zachowały się żadne budynki.

### **3) Architektura przemysłowa i użyteczności publicznej**

Z architektury przemysłowej do odnotowania murowany zespół gorzelni w Jawidzu, wybudowany na początku XX w., z którego pozostały: gorzelnia, kuźnia oraz magazyn spirytusu, uzupełnione powstałym w czasie II wojny budynkiem gospodarczym. Wspomniane obiekty niemal pozbawione są dekoracyjnych elementów.

W Kijanach na przełomie XIX i XX w. wybudowany został zespół murowanej cukrowni, z której zachował się piętrowy budynek dostosowany obecnie do funkcji mieszkalnych.

Także w Kijanach istnieje drewniany młyn z końca XIX w., nie pełniący obecnie swych pierwotnych funkcji, jest to jeden z ciekawszych przykładów budownictwa tego typu w regionie.

Jednym z ciekawszych obiektów użyteczności publicznej jest szkoła rolnicza w Kijanach wybudowana w l. 20-tych XX w. na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Jest to murowany trójkondygnacyjny budynek, z charakterystyczną wieżyczką w tylnej elewacji.

Ponadto należy wymienić drewniany, parterowy budynek Urzędu Gminy, wybudowany ok. połowy XIX w., gankiem, nakryty dwuspadowym dachem, o proporcjonalnej bryle. W Charleżu zachowała się murowana karczma z drugiej połowy XIX w., również o bardzo dobrych proporcjach. XIX-wieczna karczma w Zawieprzycach została rozebrana po II wojnie światowej, w jej miejsce wybudowano remizę. Do niedawna w Spiczynie istniała murowana szkoła z okresu międzywojennego, rozebrana w ostatnich latach. Z nieistniejącej zabudowy należy także wzmiankować drewnianą kuźnię w Ludwikowie, przy domu nr 5.

### **4) Zielen komponowana i wody**

Zielen komponowana w gminie występuje przede wszystkim jako towarzysząca zespołom pałacowym w Zawieprzycach i Kijanach. Oba parki krajobrazowe jakkolwiek zachowały się w mocno okrojonej formie to jednak ich układ jest dobrze czytelny do dnia dzisiejszego. Starodrzew parkowy w Zawieprzycach praktycznie nie istnieje, gdyż wszystkie stare drzewa zostały tam wycięte. Jedyne pomnik przyrody, lipa zwana Sobieskiego runęła w 1979r.

Znacznie lepiej zachowany jest drzewostan na terenie parku w Kijanach gdzie występują liczne pomnikowe drzewa, tworzące m.in. aleję dojazdową do pałacu. Starodrzew, wśród którego dominują lipy, świerki, graby i modrzewie, zachował się głównie we wschodniej części parku.

Parki towarzyszyły dworom w Charleżu, Jawidzu, Spiczynie i Ziółkowie, z nich jedynie w Jawidzu zachowały się resztki nasadzeń wzdłuż południowej granicy dawnego założenia.

Niewątpliwie jednym z ciekawszych elementów komponowanej zieleni na terenie gminy jest obsadzanie już w XIX w. jej dróg drzewami. Mamy tu do czynienia zarówno z drogami głównymi jak i bocznymi. Jednym z dłuższych odcinków jest aleja lipowa łącząca Rokitno z Jawidzem o długości ok. 3km, niewiele krótsza jest aleja jesionowa Łuszczów - Kijany mająca ok. 2,8km. Jawidz z Charleżem łączy lipowa aleja długości ok. 1,5km. Znacznie krótsza i słabiej obsadzona jest lipowa aleja prowadząca do Zawieprzyc. Stosunkowo dobrze zachowała się lipowa aleja łącząca gorzelnię w Jawidzu z drogą prowadzącą do Charleża. Natomiast szczątkowo zachowała się jesionowa aleja w Spiczynie, z której zostało jedynie pięć drzew.

W Charleżu dobrze czytelne jest obsadzenie lipami drogi prowadzącej do dawnego zespołu dworskiego.

Na obszarze gminy brak jest pozostałości wód współtworzących kompozycje parkowe.

## 5) Cmentarze i miejsca pamięci narodowej

Na terenie gminy, w Kijanach znajduje się jedyny cmentarz parafialny, założony jeszcze w końcu XVIII w., ogrodzony ceglany otynkowanym murem. Wśród licznych XIX wiecznych nagrobków do odnotowania grobowiec rodziny Skłodowskich.

W Charleżu, w zachodniej części wsi poza zabudowaniami, znajduje się cmentarz wojenny z 1915r., na którym pochowani są żołnierze rosyjscy i austriaccy. Również w Zawieprzycach, we wschodniej części miejscowości jest usytuowany cmentarz z I wojny światowej.

## 6) Ruralistyka i budownictwo wiejskie

**Rozłogi pól** - stanowią niezwykle ważny element krajobrazu kulturowego. W naszym regionie obowiązywał, zgodnie z prawem magdeburskim, system rozmierzenia łąnowego, datujący się od XIV wieku. Stąd oczekiwać go można przede wszystkim w średniowiecznych wsiach królewskich, lecz nie tylko, gdyż pojawia się również we wsiach (ale nie dobrach - przyp. autor) szlacheckich, w nieco uproszczonej, półłąnowej formie nadziałów kmiecyh.

Na terenie gminy dominowały dobra szlacheckie, co zdeterminowało formę rozmierzenia odmienną od łąnowego. W Kijanach, Stawku i Ziółkowie, będących wsiami szlacheckimi zachowały się jednak nadziały łąnowe. Charakterystyczne dla nich były wąskie pasma ról, biegnące prostopadle do rzeki, zawierające po kolei: dostęp do rzeki, łąkę, ogród, siedlisko i rolę opartą zazwyczaj o zarośla lub las - przeznaczone do wykarczowania, dzięki czemu zasięg rozłogu pól posuwał się, ale na ogół linia tego zasięgu w całej wsi była wyrównana.

**Układ wsi** - układ wsi znajdujących się w gminie, jakkolwiek podlegał różnorodnym przekształceniom, jest mało urozmaicony. Podstawowym układem jest jednodrożnicowy, z jednostronną lub obustronną, rozluźnioną zabudową. Układ ten w wyniku zmian przebiegu szlaków komunikacyjnych (Charleż) lub kolonizacji powłaszczeniowej (Jawidz), przekształcał się w dwu - lub trójdrożnicowy, z równoległe wytyczonymi drogami.

**Typ siedlisk** - niemal na całym obszarze gminy obowiązuje typ siedlisk bezokólnikowych, to jest z zabudową wolnostojącą wokół podwórza zakreślonego z reguły w prostokąt, zwrócony szczytem do drogi przez wieś, niezależnie czy ustawienie domu mieszkalnego jest kalenicowe czy szczytowe. Oba bowiem rozwiązania występują w gminie, z przewagą ustawienia kalenicowego i z przysunięciem domu mieszkalnego do drogi.

Domy mieszkalne mają różne gabaryty, w wyjątkowych wypadkach łączone z zabudową inwentarską, na którą składa się kilka oddzielnych budynków gospodarskich ustawionych w czworobok wokół podwórza, najczęściej ze stodołą na tylnym krótszym boku działki. Innym rozwiązaniem jest szeregowa zabudowa gospodarcza, ustawiona jeden budynek za drugim na wąskiej działce.

Brak jest już pełnych zagrod z zabytkową zabudową drewnianą pod strzechą.

Bardzo charakterystyczne jest także wznoszenie przy skromnych drewnianych domach okazałych, nowszych, murowanych stodoł, usytuowanych na tyłach siedlisk.

Siedliska otaczane są zazwyczaj płotami sztachetowymi, które coraz częściej wypierane są przez metalowe.

**Budownictwo wiejskie** - na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego, które jeszcze do niedawna dominowało na omawianym terenie. Ostatnie lata przyniosły wyparcie dawnej architektury ludowej, na rzecz murowanych, bezstylowych, zwartych kubatury domów. Nieliczne starsze, zróżnicowane gabarytowo obiekty, niemal już nie tworzą większych skupisk. Zachowane obiekty nie stanowią jednorodnej grupy

zarówno pod względem powstania, najstarsze pochodzą z końca XIX w., jak i budulca, gdyż wśród najciekawszych są drewniane i murowane. Pierwotnie chaty prawdopodobnie były kryte czterospadowymi strzechami, zastępowanymi w XIX w. naczółkowymi dachami, które z kolei w XX w. wyparły najprostsze dachy dwuspadowe, z pionowym szalunkiem szczytów. W ścianach dłuższych budynki mają po trzy osie, a niekiedy nawet tylko po dwie. Układy wnętrza są półtraktowe lub dwutraktowe. Wejście główne czasami bywa opatrzone skromnym ganeczkiem lub oszkloną werandką. Ze sporadycznie występujących ciekawszych domów murowanych wyróżnić należy dom nr 11 z kamienia wapiennego, z detalami podkreślonymi czerwoną cegłą.

## **7) Archeologia**

Centralną część gminy Spiczyn zajmują duże doliny rzek: Wieprza i wpadającej do niego Bystrzycy. Wzdłuż tych dolin koncentruje się osadnictwo pradziejowe i średniowieczne. W ewidencji Archeologicznego Zdjęcia Polski zarejestrowano łącznie 139 stanowisk, które zlokalizowane są na stokach i krawędziach wysoczyzn dolin Wieprza i Bystrzycy.

Najstarsze znaleziska pochodzą z mezolitu, czyli z okresu pomiędzy około 10000 lat p.n.e., a 5500 lat p.n.e. W okresie neolitu dominowało osadnictwo rolniczych ludów kultury pucharów lejkowatych (od 4100/3900 do 3100/2900p.n.e.), a następnie koczowniczych grup kultury amfor kulistych. W kolejnej epoce - brązie (około do 2400 do 700p.n.e.) a zwłaszcza w jej wczesnym okresie (od 1700p.n.e.) licznie reprezentowane jest osadnictwo kultury trzcinieckiej. Na omawianym terenie odkryto także dużo osad kultury łużyckiej.

W archeologicznym obrazie osadniczym dominującą rolę odgrywają jednak stanowiska wczesnośredniowieczne. Niekiedy tworzą one całe zespoły osadnicze jak ma to miejsce w przypadku osiedla otwartego nad Bystrzycą w Spiczynie stan. 1 (3 na obszarze AZP) i związanych zapewne z nim cmentarzysk kurhanowych w Kijanach Kościelnych stan. 1 (2), 12 (53) i 13 (54). Na podstawie źródeł archeologicznych można stwierdzić, że rozwój tego zespołu osadniczego przypadał na okres około VIII-X w. i od XI do XIII w.

Podobnie datowane są inne wczesnośredniowieczne punkty osadnicze zlokalizowane wzdłuż Bystrzycy i Wieprza, z których największe to osady w Charleżu stan. 4 (26), 5 (27), 8 (30) i 9 (31), Spiczynie stan. 26 (23) i 27 (24), czy Jawidzu stan. 2 (26).

Rejon wideł Bystrzycy i Wieprza, gdzie zlokalizowane są wyżej wymienione osady musiał stanowić we wczesnym średniowieczu węzłowy punkt komunikacyjny na drodze do i z Lublina, z naturalnymi przejściami przez te rzeki. Postój, względnie nocleg na szlaku drożnym powodował rozwój wczesnośredniowiecznej „infrastruktury”.

Występowanie materiałów zabytkowych ze starszych faz wczesnego średniowiecza można łączyć z dużym prawdopodobieństwem z jakimś odłamek plemienia Wiślan, który zamieszkiwał Lubelszczyznę.

## **7. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego zmian Studium w rejonie Zawieprzyc (działki nr 825, 872) oraz Jawidza (działka nr 1504)**

### **1) Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Teren zmian Studium pomimo, że obejmuje trzy rejonu funkcjonalno-przestrzenne ma szereg wspólnych cech środowiska przyrodniczego. Wszystkie obszary niewielkie powierzchniowo, położone są na wierzchołku.

Złoże piasków „Zawieprzycze” (działka nr 825 i 872) położone są w strefie granicznej Wysoczyzny Lubartowskiej i Równiny Łęczyńsko–Włodawskiej, którą budują tu piaski i piaski ze żwirami wodnolodowcowymi. Teren zmian Studium w rejonie Zawieprzyc obejmuje obszary oddalone od wód powierzchniowych, zaś wody podziemne stabilizują się na poziomie 1,5m.p.p.t. do 3,5m.p.p.t. Obszar zmiany położony jest poza obszarami prawnie chronionymi i obecnie jest użytkowany rolniczo. Znajduje się w pobliżu drogi powiatowej Zawieprzycze – Ostrów Lubelski, co zapewnia pełną obsługę komunikacyjną rejonu wydobywania.

Obszar „Jawidz II” (działka nr 1504) położony jest w południowo wschodniej części Równiny Lubartowskiej, na słabo nachylonym skłonie wierzchowiny opadającej w kierunku wschodnim do doliny Bystrzycy. Teren oddalony około 800m od koryta Bystrzycy; w pobliżu przebiega rów odwadniający płaską, mało czytelną dolinę, który obecnie utracił swoje właściwości drenażu. Teren obecnie użytkowany rolniczo. W pobliżu przebiega droga powiatowa Bystrzyca – Spiczyn.

## **2) Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Tereny zmiany Studium stanowią fragmenty przestrzeni rolniczej, niezurbanizowanej, o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania wydobywania surowców okruszowych. Krajobraz antropogenny, przekształcony w wyniku użytkowania rolniczego.

## **3) Stan środowiska z uwzględnieniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i leśnej**

W rejonie Zawieprzyc omawiane zmiany dotyczą obszarów użytkowanych rolniczo. Ze względu na niską jakość gleb (V klasa) i ogólną jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, są to tereny ekstensywnego rolnictwa, o małej produktywności. Fragment złoża (działka nr 825) sąsiaduje z terenami leśnymi, natomiast część oznaczona (działka nr 872) stanowi część rozległego kompleksu rolnego na gruntach wsi Zawieprzycze. Krajobraz kulturowy, typowy dla Wysoczyzny Lubartowskiej, równinnej, hipsometrycznie monotonnej, zbudowanej na powierzchni z piasków wodnolodowcowych. Położony w strefie proponowanej ochrony GZWP.

Teren w rejonie Jawidza – Równiny Lubartowskiej – położony na jej skłonie, równinny, niemal płaski, sąsiadujący z doliną Bystrzycy. Przekształcony wieloletnim użytkowaniem rolniczym.

## **4) Warunki i jakość życia mieszkańców**

Omawiane tereny stanowią skrawki dotychczasowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, użytkowanej jako grunty orne i rozłogi wsi Zawieprzycze i Jawidz. Niska jakość produkcyjna tych terenów nie zabezpiecza dochodów gwarantujących wysoki standard życia. Czasowe – na okres wydobywania – wyłączenie gruntów z produkcji nie spowoduje obniżenia jakości warunków egzystencji. Rekultywacja leśna i/lub wodna będzie natomiast korzystna dla jakości środowiska, jego zasobów i gospodarczych możliwości wykorzystania terenów.

## **5) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Położenie terenów eksploatacji surowców na obszarach rolniczych, oddalonych od osadnictwa gwarantuje bezpieczeństwo ludności, nie wpłynie na obniżenie wartości terenów sąsiednich.

## **6) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Projektowana eksploatacja złóż piasków jest zgodna z głównymi celami strategicznymi rozwoju gminy Spiczyn, bowiem są one sformułowane następująco:

- 1) wykorzystanie potencjałów rozwojowych gminy dla poprawy warunków i jakości życia mieszkańców,
- 2) tworzenie społeczno–ekonomicznych warunków rozwoju gminy.

Złoże „Zawieprzyce” i „Jawidz II” są niewątpliwie w skali gminy zasobami, które zalicza się do jej potencjałów rozwojowych. Ich wykorzystanie dla poprawy warunków i jakości życia mieszkańców oraz dla tworzenia społeczno–ekonomicznych podstaw rozwoju gminy Spiczyn jest oczywiste i nie wymaga dalszego dowodzenia.

#### **7) Stan prawny gruntów**

Tereny objęte zmianami Studium należą do prywatnych właścicieli.

#### **8) Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Obszary objęte zmianami użytkowania i przeznaczenia terenu na cele eksploatacji surowców, położone są poza obiektami i obszarami prawnie chronionymi na podstawie przepisów odrębnych.

#### **9) Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Obszary występowania surowców mineralnych jako złoże „Zawieprzyce” i „Jawidz II” znajduje się poza terenami występowania obiektów chronionych na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **10) Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

W omawianym obszarze nie występują procesy i zjawiska geodynamiczne stanowiące zagrożenia dla zagospodarowania przestrzennego, w tym zabudowy, infrastruktury technicznej oraz ludzi.

#### **11) Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Omawiane obszary zostały przebadane geologicznie i posiadają pełną dokumentację geologiczną w kategorii C<sub>1</sub>. Poniżej zestawiono określone w nich zasoby geologiczne i możliwe do wydobycia:

##### 1) Złoże „Zawieprzyce”

(działka nr 825):

- a) geologiczne – 95617 Mg
- b) do wydobycia – 32198 Mg

(działka nr 872):

- a) geologiczne – 137638 Mg
- b) do wydobycia – 65454 Mg

Ogółem:

- a) geologiczne – 233255 Mg
- b) do wydobycia – 97652 Mg

##### 2) Złoże „Jawidz II”

- a) geologiczne – 35 924 Mg
- b) do wydobycia – 25.831 Mg

Zgodnie z cytowanymi dokumentacjami złożowymi, eksploatacja omawianych nie wywoła uciążliwości środowiskowych zagrażających hydrosferze; zwierciadło wód podziemnych w obszarze „Jawidz II” występuje na głębokości 5,0–7,0m.p.p.t., zaś miąższość złoże średnio 3,3m a w przypadku „Zawieprzyce” odpowiednio 5,5m i 6,6m. Złoże znajdują się w granicach proponowanych obszarów ochrony GZWP, co będzie wymagać określenia w m.p.z.p. sposobu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami zbiornika wód podziemnych.

## **12) Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Nie wyznaczono terenów i obszarów górniczych na podstawie prawa geologicznego i górniczego.

## **13) Infrastruktura techniczna i komunikacja**

Omawiane obszary zmiany Studium ze względu na dotychczasowe użytkowanie nie zostały wyposażone w infrastrukturę techniczną gospodarki wodnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, gazowej. Natomiast są położone w sąsiedztwie lokalnego i ponadlokalnego systemu drogowego (drogi powiatowe i wewnętrzne).

## **14) Ponadlokalne cele publiczne**

Nie występują w omawianych obszarach zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

# **8. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

## **8.1. Funkcja i ranga miejscowości**

### **1. Ośrodek gminny - SPICZYN**

Funkcje wiodące:

- 1) ośrodek usług podstawowych obsługi rolnictwa, ludności i administracji,
- 2) ośrodek podstawowy mieszkalnictwa, usług i rekreacji,
- 3) ośrodek rozrządu ruchu turystycznego na terenie gminy.

### **2. Miejscowości gminne:**

#### **2.1. Ośrodki koncentracji osadnictwa pozarolniczego i lokalizacji usług podstawowych:**

- Spiczyn
- Kijany.

Obszary rozwoju osadnictwa o dominacji ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach. Sukcesywne przekształcanie się zabudowy rolniczej na mieszkaniową.

#### **2.2. Ośrodki obsługi rolnictwa i ludności - tereny lokalizacji usług elementarnych:**

- Jawidz,
- Charleż,
- Zawieprzyce.

#### **2.3. Wsie produkcyjne:**

- Januszówka,
- Stoczek,
- Stawek,
- Ludwików,
- Ziółków.
- Radzic Nowy,
- Wólka Nowa,
- Kol. Zawieprzyce.

#### 2.4. Wsie letniskowe:

- Zawieprzyce (ośrodek główny),
- Spiczyn,
- Kijany,
- Jawidz,
- Radzic Nowy,
- Charleż,

### **8.2. Struktura ekologiczna gminy**

W Ekologicznym Systemie Ochrony Środowiska w województwie lubelskim gmina Spiczyn zajmuje centralne położenie, w którym poprzez sieć dolin rzecznych Wieprza i Bystrzycy oraz wschodniej części Lasów Kozłowieckich istnieje możliwość przemieszczania się zwierząt w różne rejony Lubelszczyzny.

Na terenie gminy Spiczyn można wyróżnić kilka korytarzy ekologicznych pełniących funkcje łączników łączących system obszarów chronionych w jedną całość.

Najważniejszym korytarzem ekologicznym jest dolina Wieprza, który jest wkomponowany w krajowy system obszarów chronionych. Na terenie województwa lubelskiego stanowi łącznik pomiędzy obszarami chronionymi położonymi po wschodniej i północno-zachodniej stronie Wieprza. Poza granicami gminy łączy się z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Pradolina Wieprza”. Na terenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie korytarza ekologicznego doliny Wieprza, znajduje się duży kompleks lasów Zawieprzyckich, który razem z bagnami koło Radzica stanowi ogniwo łączące dolinę Wieprza z Parkiem Krajobrazowym „Pojezierze Łęczyńskie”. Jest to również ważny w strukturze przyrodniczej gminy, korytarz ekologiczny.

Ważnym ciągiem ekologicznym w gminie jest rzeka Bystrzyca łącząca obszary chronione południowo-wschodniej i zachodniej strony województwa. Łączy ona Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu z doliną Wieprza.

Ważną odnogą korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym są Lasy Kozłowieckie, które łączą doliny Wieprza i Bystrzycy z Kozłowieckim Parkiem Krajobrazowym a następnie z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Kozi Bór”. Poza tymi korytarzami ekologicznymi o randze regionalnej można na terenie gminy wyróżnić korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym. Łączą one dolinę Bystrzycy z Lasami Kozłowieckimi, jak również bagna koło Radzica z doliną Bystrzycy (poprzez las w Radzicu Starym i tereny podmokłe koło Wólki Nowej).

W strukturze ekologicznej gminy bardzo ważną rolę odgrywają węzły ekologiczne ze zgrupowaniami rzadkich i chronionych roślin i zwierząt.

Na terenie gminy daje się wyróżnić 6 węzłów łąkowych, 2 leśne oraz jeden leśno-łąkowy. W pobliżu granicy gminy na jeziorze Mytycze znajduje się węzeł wodny.

Na terenie gminy Spiczyn znajduje się północno-zachodnia część Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego. Park krajobrazowy na terenie gminy obejmuje fragment doliny Wieprza znanej jako łączyński przełom Wieprza. Od zachodu granicę parku stanowi szosa w Kijanach przecinająca dolinę Wieprza. W kierunku wschodnim granice parku poprowadzono szosami biegnącymi do Łęcznej; po północnej stronie przez Ziółków (Witanów i Podzamcze poza terenem gminy spiczyńskiej) a po południowej, przez Kol. Kijany (i dalej przez Nowogród już na terenie gminy Łęczna).

Wokół parku wyznaczona została strefa ochronna. W strefie ochronnej parku znajduje się blisko 3-kilometrowy fragment doliny stanowiący najbardziej zachodnią część łączyńskiego przełomu Wieprza. Ten odcinek doliny miał być włączony do parku

krajobrazowego, jednak plany przyszłego zagospodarowania doliny spowodowały przesunięcie zachodniej granicy parku do Kijan.

Zachodnią granicę otuliny poprowadzono korytem Bystrzycy i Wieprza. Od mostu na Wieprzu granica biegnie drogą okalającą zabytkowy zespół zamkowy w Zawieprzycach. W dalszym biegu po północnej stronie otuliny granica tworzy linię łamaną - ogólnie zdążając w kierunku wschodnim - przez wsie Kol. Zawieprzyce i Stoczek, następnie szosą w stronę Zezulina i dalej granicą administracyjną gminy Spiczyn i Ludwin. Na południu granica otuliny poprowadzona jest przez wsie Stawek i Kol. Spiczyn. Dolina Bystrzycy nie jest objęta strefą ochronną.

Na terenie gminy Spiczyn znajduje się również strefa ochronna Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego. Jest to obszar lasów położony pomiędzy szosą Niemce - Jawidz i granicą gminy Spiczyńskiej.

Gminę Spiczyn charakteryzuje duże zróżnicowanie warunków siedliskowych, co wpływa na występowanie wielu różnych zespołów roślin. W lasach i dolinach znajduje się większość roślin rzadkich i chronionych. Najcenniejsze fragmenty terenu z interesującą roślinnością zaproponowano objąć ochroną w użytkach ekologicznych reprezentujących różne typy siedliskowe i różne typy siedliskowe i różne zespoły roślinne: wodne, torfowiskowe, kserotermiczne.

W gminie Spiczyn planowane jest utworzenie 5 użytków ekologicznych:

1. „Zawidzki Kąt” w dolinie rzeki Wieprz na NW od Zawieprzyc obejmujący starorzecze Wieprza wraz z przylegającymi łąkami.
2. „Wielkie Błoto” leżący pomiędzy miejscowością Kolonia Zawieprzyce a Lasem Zawieprzyckim z cennymi zbiorowiskami torfowisk przejściowych i wysokich.
3. „Ziółków” obejmujące północne, strome zbocze w dolinie Wieprza wraz ze źródłkami i cennymi zbiorowiskami roślinności kserotermicznej.
4. „Kolonia Spiczyn” leżący w dolinie Bystrzycy w pobliżu granicy z gminą Wólka Lubelska, w skład którego wchodzi obszar źródłkowy obejmujący boczną dolinkę z wypływem wody podziemnej i płynącym strumykiem oraz kilka torfowisk położonych przy wylocie dolinki.
5. „Charlęż” obejmujący strome zbocze doliny Bystrzycy na E od miejscowości Charlęż z wykształconymi tam zbiorowiskami kserotermicznymi.

Inne obiekty objęte ochroną to przede wszystkim drzewa. Szpalery drzew rosnące przy szosach w Jawidzu, w Charlężu oraz w Kol. Jawidz tworzą aleje, którym nadano status pomników przyrody. Są to w większości lipy drobnolistne o obwodach pni przekraczających lub zbliżonych do norm przyjętych dla pomników przyrody. Drzewa stanowią ważny element krajobrazu, zwłaszcza te, które osiągnęły wymiary kwalifikujące je do ochrony pomnikowej, dlatego nie powinny one ulec przypadkowemu zniszczeniu. Ustalenia dla obszarów chronionych w gminie Spiczyn zawarte są w rozdziale 6.5. W celu wzmocnienia struktury ekologicznej w gminie Spiczyn proponowane jest wprowadzenie zalesień w enklawach śródleśnych oraz na glebach V-VI klasy. Zalesienia proponowane są w Kol. Charlęż, Jawidzu, Zawieprzycach, Januszówce oraz Radzicu Nowym. Poza tym konieczne jest wzmocnienie ciągów ekologicznych poprzez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Taka forma wzmocnienia struktury ekologicznej proponowana jest w Jawidzu oraz przy cieku płynącym z Wólki Nowej uchodzącym do Wieprza w Zawieprzycach.

Poprawie stosunków wodnych w gminie służyć ma budowa zbiorników retencyjnych w Spiczyńcu, Wólce Nowej oraz Jawidzu.

### 8.3. Uwarunkowania i zasady ochrony stref przyrodniczo-krajobrazowych

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 pięć 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	Lasy Jawidzkie	4
2	Płaskowyż Jawidza i Charłęża	30
3	Dolina Wieprza i Bystrzycy	11
4	Las Zawieprzycki	1
5	Równina Radzica	15
6	Równina Zawieprzyce - Ziółków	16
7	Równina Kijańska	13
<b>RAZEM gmina Spiczyn</b>		<b>90</b>

Zmiana funkcji stref oraz zasad jej ochrony i zagospodarowania dokonywana w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych poprzez lokalizację obiektów o kolizyjnych formach użytkowania 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 oraz jednostek funkcjonalno-przestrzennych z nich wydzielonych:

System kodowania jednostek ma na celu podanie w maksymalnie skondensowanej formie maksimum informacji o danej jednostce.

Oznaczenie kodowe składa się z 5 części:

Część 1 - cyfra arabska, oznaczająca numer strefy przyrodniczo-krajobrazowej

Część 2 - cyfra arabska, oznaczająca numer podstawowej jednostki planistycznej

Część 3 - symbol literowy, oznaczający sposób użytkowania terenu (wg. kodów standardowo przyjętych w planowaniu przestrzennym)

Część 4- symbol literowy, oznaczający dominujący charakter krajobrazu:

Dsp - dno doliny szerokiej, płaskiej

Dwp - dno doliny wąskiej, płaskiej

Dwc - dno doliny wciętej w podłoże

Zł - zbocze łagodne

Zs - zbocze strome

Zr - zbocze rozcięte erozyjnie

Rp - równina płaska

Rf - równina falista

Wp - wierzchowina płaska

Wf - wierzchowina falista

Wr - wierzchowina rozcięta erozyjnie

Wsr - wierzchowina silnie rozcięta erozyjnie

Część 5- symbol literowy, oznaczający charakter pokrycia terenu:

O - teren otwarty

Z - teren zurbanizowany

L - teren zalesiony

D - teren z udziałem zadrzewień

M - teren mozaikowy: mozaika polno-leśna (pl), polno-łąkowa (pł), pól i zabudowy (pz) itp.

Dla terenów szczególnie cennych przyrodniczo, krajobrazowo, kulturowo lub gospodarczo oraz dla terenów szczególnie konfliktowych lub zagrożonych stosowano dodatkowo szósty element kodu literowego:

C - teren szczególnie cenny:

p - przyrodniczo

kr - krajobrazowo

ku - kulturowo

r - rolniczo

g - gospodarczo, pozarolniczo

**K - teren konfliktów funkcji**

Z - teren o zagrożonych walorach:

ś - środowiska przyrodniczego

mz - miejsca zamieszkania.

Podział gminy na strefy i jednostki funkcjonalno-przestrzenne ilustruje schemat graficzny.

## 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,

a) stan ochrony planistycznej:

– korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym pomiędzy kompleksem głównym a doliną Wieprza,

a) równina sandrowa;

b) teren ekologicznej strefy borowo-leśnej;

c) drzewostan sosnowy na siedliskach LMśw;

d) walory przyrodnicze na przeważającym obszarze średnie pod względem florystycznym i faunistycznym,

e) walory estetyczne krajobrazu wysokie,

f) potencjalna roślinność to grąd,

g) 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 płodów 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.

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
1	2	3
<b>STREFA 1 - LASY JAWIDZKIE</b>		
1.1. RL W <sub>f</sub> , L, C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Wierzchowina falista, tereny lasów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, przeważają drzewostany sosnowe, miejscami dębowe i brzożowe pełniące funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, teren węzła ekologicznego. Lasy w otulinie Kozłowieckiego Parku Krajobrazowego . Część lasu uznane jest za las ochronny środowiska przyrodniczego oraz las ochrony cennych fragmentów rodzimej przyrody, południowym skrajem jednostki stanowi droga 828 KDW.	1. Ochronna i ekologiczna. 2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, zapewnienie odpowiednich warunków bytowania rzadkim gatunkom flory i fauny, uporządkowanie gospodarki leśnej, zwłaszcza stanu sanitarnego. Obowiązują przepisy dotyczące otuliny PK i lasów ochronnych. 3. Ochrona walorów przyrodniczych ekosystemów stosunkowo mało przekształconych.
1.2. RL D <sub>wp</sub> , L, C <sub>p</sub>	Dno doliny wąskiej i płaskiej wzdłuż uregulowanego cieku, w jednostce znajdują się zaniedbane, wyschnięte zbiorniki wodne, teren o wysokich walorach estetycznych i przyrodniczych, pełni funkcje łącznikową między Lasami Kozłowieckimi a Doliną Wieprza.	1. Ekologiczna i ochronna. 2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, podniesienie poziomu wody gruntowej poprzez lokalne piętrzenie, modernizacja zdewastowanego zbiornika. 3. Ochrona stosunków wodnych, ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych.
1.3. RL W <sub>f</sub> , L, C <sub>p</sub>	Wierzchowina falista, teren leśny o dużym znaczeniu dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego o wysokich walorach estetycznych krajobrazu, teren pełni funkcję węzła ekologicznego i korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym, kompleks leśny będący lasem ochronnym, północną granicę jednostki stanowi droga 828 KDW, we wschodniej części przebiega droga 22377 KDP.	1. Ekologiczna i ochronna. 2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, poprawa stanu sanitarnego lasu, rozwój rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi jednostki, obowiązują przepisy dotyczące lasów ochronnych. 3. Ochrona walorów przyrodniczych ekosystemu leśnego.
1.4 IS W <sub>f</sub>	Wierzchowina falista, teren specjalny częściowo zalesiony.	1. Teren specjalny 2. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu opracowane odrębnymi planami.

## **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 3,0ha,
- i) występowanie złóż surowców mineralnych.

### **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,
- m) eksploatacja udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
<i>I</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<b>STREFA 2 - PŁASKOWYŻ JAWIDZA I CHARLEŻA</b>		
2.1. RP W <sub>f</sub> , O, Z <sub>s</sub>	Wierzchowina falista, teren upraw polowych, w południowej części jednostki zlokalizowane jest wyrobisko z czynną kopalnią piasku budowlanego, obszar występowania słabych gleb (V-VI klasa).	1. Osadniczo-produkcyjna. 2. Rekultywacja wyrobiska w kierunku leśnym, przeznaczenie fragmentów terenu pod zalesienie z wydzieleniem strefy zabudowy, utworzenie nowej kopalni piasku Jawidz-Pniaki wg dokumentacji. 3. Ochrona środowiska przed degradacją.
2.2. MR W <sub>f</sub> , M <sub>pz</sub>	Wierzchowina falista, teren upraw polowych z rozproszoną zabudową usytuowaną przy ścianie lasu, teren perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	1. Osadnicza. 2. Przeznaczenie terenu upraw polowych pod zabudowę, zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu (30m).
2.3. NU W <sub>p</sub> , Z <sub>s</sub>	Wierzchowina płaska, teren nieczynnego wysypiska odpadów komunalnych przeznaczonego do rekultywacji.	1. - 2. Dalsza rekultywacja wysypiska w kierunku leśnym. 3. Ochrona przed degradacją i przywrócenie poprzedniego stanu użytkowania.
2.4. RP W <sub>f</sub> , O	Wierzchowina falista, teren otwartego krajobrazu przeznaczony pod uprawy polowe z pojedynczymi zabudowaniami, w jednostce znajduje się ujęcie wody, teren zagrożony skażeniem wód gruntowych oraz pogorszeniem stanu sanitarnego w otoczeniu wysypiska odpadów.	1. Produkcyjna. 2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, z wyjątkiem uzupełniania, wymiany lub remontów substancji trwałych w istniejących siedliskach, stworzenie strefy ochronnej wokół wysypiska śmieci, przeznaczonej pod zalesienie, zagospodarowanie słabych gleb (V-VI klasa) przez przeznaczenie ich pod zalesienie, wytyczenie nowej drogi gminnej. 3. Ochrona przed negatywnym oddziaływaniem wysypiska, zagospodarowanie słabych gleb.

2.5. MR W <sub>f</sub> , M <sub>pz</sub>	Wierzchowina falista, teren zabudowy zagrodowej i pól (mozaika zabudowy i pól) w postaci ciągu wzdłuż drogi gminnej, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk z zachowaniem dopuszczalnej (30m) odległości zabudowy od linii lasu (strefa wizualno-krajobrazowa).</li> </ol>
2.6. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista, teren zabudowy zagrodowej po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej, mozaika zabudowy i pól, w sąsiedztwie ciągnącej się po obu stronach drogi alei lip drobnolistnych objętej ochroną jako pomnik przyrody, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, w strefie ochrony planistycznej, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza i ochronna.</li> <li>2. Dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, zakaz przecinania alei innym ciągiem komunikacyjnym i poszerzania pasa drogowego, wprowadzenie strefy ochronnej 30m od pni drzew obowiązują przepisy dotyczące ochrony pomnikowej, konieczny wysoki standard architektoniczny obiektów kubaturowych.</li> <li>3. Zapewnienie ochrony pomnikowej alei drzew.</li> </ol>
2.7. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub> , C <sub>kr</sub>	Wierzchowina falista, teren zabudowy zagrodowej i pól po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej, obszar cenny krajobrazowo będący strefą ekspozycji krajobrazowej dającej wgląd w dolinę Wieprza po Las Zawieprzycy, w sąsiedztwie ciągnącej się po obu stronach drogi alei lip objętej ochroną jako pomnik przyrody, w strefie ochrony planistycznej, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza i ochronna.</li> <li>2. Preferowane niedogęszczanie zabudowy w celu ochrony strefy ekspozycji krajobrazowej, zakaz przecinania alei innym ciągiem komunikacyjnym i poszerzanie pasa drogowego, wprowadzenie strefy ochronnej 30m od pni drzew, konieczny wysoki standard architektoniczny obiektów kubaturowych, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty.</li> <li>3. Ochrona pomnikowej alei drzew, ochrona punktów widokowych przed zabudową.</li> </ol>
2.8. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista, mozaika zabudowy i pól, po zachodniej stronie drogi wojewódzkiej i przy drodze gminnej, częściowo w sąsiedztwie ciągnącej się po obu stronach drogi alei lip objętej ochroną jako pomnik przyrody, częściowo w strefie ochrony planistycznej, teren usług oświaty, kultury, handlu, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowych siedlisk, zakaz przecinania alei innym ciągiem komunikacyjnym i poszerzanie pasa drogowego, wprowadzenie strefy ochronnej 30m od pni drzew.</li> <li>3. Ochrona pomnikowej alei drzew.</li> </ol>
2.9. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub> , C <sub>kr</sub>	Wierzchowina falista z mozaiką zabudowy i pól po wschodniej stronie drogi wojewódzkiej, obszar ceny krajobrazowo będący strefą ekspozycji krajobrazowej dającej wgląd w dolinę po Las Zawieprzycy, w strefie ochrony planistycznej, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Preferowana zabudowa niska w celu ochrony strefy ekspozycji krajobrazowej, zakaz powstawania obiektów kubaturowych tworzących niepożądane dominanty.</li> </ol>

2.10. RP W <sub>f</sub> , O, C <sub>kr</sub>	Wierzchowina falista, teren otwartego krajobrazu przeznaczony pod uprawy polowe z pojedynczymi rozrzuconymi siedliskami, w strefie ochrony planistycznej, w strefie ekspozycji krajobrazowej, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, konieczny wysoki standard architektoniczny obiektów kubaturowych, zakaz powstawania obiektów kubaturowych tworzących niepożądane dominanty.</li> <li>3. Ochrona punktów widokowych przed zabudową, ochrona przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.</li> </ol>
2.11. MR C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Wierzchowina falista, teren upraw polowych przeznaczony pod zabudowę usytuowany przy ścianie lasu, teren uzbrojony w wodociąg	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochrona.</li> <li>2. Przeznaczenie terenu upraw polowych pod zabudowę, zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu (30m).</li> </ol>
2.12. MR W <sub>f</sub> , Z	Wierzchowina falista, teren zabudowy zagrodowej, zwartej ukształtowanej w formie ciągu wzdłuż dróg wojewódzkich, usługi handlu, rzemiosła w strefie ochrony planistycznej, niewielki fragment nowego zakresu budowlanego wzdłuż drogi gminnej, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczenia zabudowy, z zachowaniem stumetrowych przerw w zabudowie umożliwiające przemieszczanie się zwierząt oraz zachowanie dopuszczalnej (30m) odległości zabudowy od linii lasu.</li> </ol>
2.13. RP/RZ W <sub>f</sub> , O	Wierzchowina falista, teren otwartego krajobrazu przeznaczony pod uprawy polowe, południowo-wschodnią, część zajmują użytki zielone, zabudowa rozproszona, w strefie znajduje się cmentarz.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach stworzenie strefy otwartego krajobrazu rolniczego całkowicie wyłączonej z nowej zabudowy.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.</li> </ol>
2.14. RP W <sub>f</sub> , O, C <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji zabudowy, kształtowanie ekotonów polno-leśnego i polno-łąkowego.</li> <li>3. Ochrona otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.</li> </ol>
2.15. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista, teren zabudowy zagrodowej rozproszonej, obszar usytuowany przy dolinie Wieprza,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach.</li> </ol>

2.16. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub> ,	Wierzchowina płaska, teren zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej, przemysłu i usług, część obiektów znajduje się w rejestrze zabytków, obszar nie objęty zakresem budowlanym, częściowo w strefie ochrony planistycznej, w strefie pośredniej ochrony planistycznej, teren uzbrojony w wodociąg, częściowo przy alei objętej ochroną jako pomnik przyrody.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadniczo- usługowe.</li> <li>2. Dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, ochrona zabytkowej alei lip przez wprowadzenie strefy ochronnej 30 m od pni drzew, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty.</li> <li>3. Ochrona zabytkowych obiektów przed zniszczeniem.</li> </ol>
2.17 MR* W <sub>p</sub> , O	<i>Wierzchowina płaska, teren zabudowy zagrodowej, zabudowy wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej produkcyjnej, usługowej i służącej obsłudze rolnictwa, część obiektów znajduje się w rejestrze zabytków, teren częściowo w strefie ochrony planistycznej, w strefie pośredniej ochrony planistycznej, częściowo uzbrojony w wodociąg i częściowo przy alei objętej ochroną jako pomnik przyrody*.</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadniczo- usługowe.</li> <li>2. Dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, adaptacja, możliwość rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, ochrona zabytkowej alei lip przez wprowadzenie strefy ochronnej 30 m od pni drzew, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty w wyznaczonych granicach ESOCH.</li> <li>3. Lokalizacja usług po wschodniej stronie drogi gminnej ozn. symbolem KDG 105119L, w sąsiedztwie terenu zabudowy zagrodowej ozn. symbolem 21RM.</li> <li>4. Ochrona zabytkowych obiektów przed zniszczeniem.*</li> </ol>
2.18. RP W <sub>p</sub> , O	Wierzchowina płaska, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe w strefie ochrony planistycznej, obszar występowania stanowisk archeologicznych, częściowo przy alei objętej ochroną jako pomnik przyrody.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy.</li> <li>3. Ochrona otwartej rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.</li> </ol>
2.19. MR W <sub>f</sub> ,	Wierzchowina falista, teren upraw polowych przeznaczony pod zabudowę, teren usytuowany przy lesie.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu (30m), zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty</li> <li>3. Ochrona zabytkowych obiektów przed zniszczeniem.</li> </ol>

2.20 RP/MR* W <sub>r</sub> , O, C <sub>r</sub> , C <sub>v</sub>	Wierzchowina rozcięta erozyjnie, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe z zabudową rozproszoną, obszar cenny pod względem rolniczym - obszar występowania gleb chronionych (I-III klasa), obszar występowania stanowisk archeologicznych w strefie ochrony planistycznej teren cenny przyrodniczo, w sąsiedztwie alei lip objętej ochroną jako pomnik przyrody.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Produkcyjno – osadnicza.</i></li> <li>2. <i>Realizacja osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w obszarze ozn. symbolem 23MN</i></li> <li>3. <i>Zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty w wyznaczonych granicach ESOCH</i></li> <li>4. <i>Ochrona zabytkowych obiektów przed zniszczeniem.*</i></li> </ol>
2.21. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista opadająca ku dolinie Bystrzycy, obszar mozaiki pól i zabudowy ciągnącej się po obu stronach drogi gminnej, teren przeznaczony pod zabudowę, niewielka rezerwa terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, częściowo w sąsiedztwie alei lip objętej ochroną jako pomnik przyrody i alei lip - projektowanego pomnika przyrody, częściowo na tym terenie występują gleby chronione (I-III kl.), teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Przeznaczenie upraw polowych pod zabudowę zagrodową, dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, ochrona alei lip przez wprowadzenie strefy ochronnej 30m od pni drzew, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty.</li> </ol>
2.22. MR W <sub>p</sub> , Z	Wierzchowina płaska, teren zabudowy zagrodowej zwartej, w formie ciągów, wzdłuż drogi powiatowej i dróg gminnych, usługi oświaty, handlu, rzemiosła, strefa ochrony planistycznej, częściowo przy alei objętej ochroną jako pomnik przyrody, w jednostce znajduje się ujęcie wody, teren uzbrojony w wodociąg, południową i zachodnią część jednostki przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza..</li> <li>2. Możliwość dogęszczenia zabudowy, konieczny wysoki standard architektoniczny obiektów kubaturowych, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty, wprowadzenie strefy ochronnej 30m od pni drzew alei.</li> <li>3. Ochrona pomnikowej alei drzew.</li> </ol>
2.23. MR W <sub>f</sub> , M <sub>zp</sub>	Wierzchowina falista opadająca ku dolinie Bystrzycy, obszar zabudowy ciągnącej się po obu stronach drogi gminnej, teren przeznaczony pod zabudowę, niewielka rezerwa terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, częściowo na tym terenie występują gleby chronione (I-III kl.), teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Przeznaczenie upraw polowych pod zabudowę zagrodową, dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, zakaz powstawania zwartych monolitycznych obiektów kubaturowych tworzących niepożądane antropogeniczne dominanty.</li> </ol>
2.24. RP W <sub>p</sub> , W <sub>r</sub> , O, C <sub>r</sub>	Wierzchowina płaska, miejscami rozcięta erozyjnie, teren upraw polowych o charakterze wnętrza krajobrazowego wśród ciągów zabudowy, cenny rolniczo obszar występowania gleb chronionych (I-III kl.), w strefie ochrony planistycznej, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji zabudowy, pielęgnacja zadrzewień istniejących w rozcięciu erozyjnym.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</li> </ol>

<p>2.25. RP W<sub>r</sub>, O, C<sub>r</sub></p>	<p>Wierzchowina rozcięta, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe - teren cenny rolniczo, obszar występowania gleb chronionych (I-III klasa) w strefie ochrony planistycznej, obszar występowania stanowisk archeologicznych, jednostkę przecina linia energetyczna WN.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, wyłączenie spod wszelkiej zabudowy strefy przykrawędziowej Bystrzycy, zabezpieczyć fragment zboczy (o spadku powyżej 10%) przed erozją poprzez zadarnienie.</li> <li>3. Ochrona powierzchni biologicznie czynnej przed uszczupleniem.</li> </ol>
<p>2.26. RP W<sub>r</sub>, O, C<sub>r</sub></p>	<p>Wierzchowina płaska, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe, obszar cenny rolniczo - występują gleby chronione (I-III klasy), strefę przyleśną zajmują słabe gleby V-VI klasy, zabudowa rozrzucona, teren uzbrojony w wodociąg, w północnej części przy lesie znajduje się teren eksploatacji powierzchniowej.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie istniejącego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełniania wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, dolesienie w zachodnio-północnej części jednostki w celu zagospodarowania słabych gleb (V-VI klasa).</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</li> </ol>

### **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),
- a) stan ochrony planistycznej:
  - korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym,
- a) ekosystemy łąkowo-wodne o wysokich walorach przyrodniczych,
- b) wysokie walory krajobrazowe i geomorfologiczne,
- c) niewielkie przekształcenie antropogeniczne doliny,
- d) dolina obfituje w liczne starorzecza podnoszące walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- e) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- f) walory przyrodnicze wysokie pod względem florystycznym i faunistycznym,

#### **3.3. Zagrożenia:**

- α) silne zanieczyszczenie wód Wieprza i Bystrzycy
- β) trasy komunikacyjne przecinające Wieprz będące barierami ekologicznymi,
- χ) systematyczne zmniejszanie się przepływu wód Wieprza wskutek ich poboru do kanału Wieprz-Krzna,
- δ) 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 Kał” 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,
- a) na obszarze objętym ochroną prawną przestrzeganie przepisów obowiązujących w parkach krajobrazowych i ich otulinie.
- b) zachowanie dotychczasowego użytkowania doliny (użytki zielone),
- c) poprawa walorów krajobrazowych przez nasadzenie zieleni niskiej,
- d) zachowanie naturalnego przebiegu koryta Wieprza,
- e) zakaz wprowadzania nowej zabudowy w strefie przyboczowej, zboczach i dolinie,
- f) niewykonywanie robót melioracyjnych odwadniających,
- g) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków,
- h) kształtowanie systemu zadrzewień śródpolnych niskich o charakterze wzmacniającym funkcje korytarza ekologicznego.

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
1	2	3
<b>STREFA 3 - DOLINA WIEPRZA I BYSTRZYCY</b>		
3.1. RZ D <sub>sp</sub> /Z <sub>s</sub> , O, C <sub>kr</sub> , C <sub>p</sub>	Zbocze strome przechodzące w dno szerokiej i płaskiej doliny Bystrzycy, teren otwartego krajobrazu przeznaczony pod użytki zielone z niewielkimi fragmentami pól, obszar cenny przyrodniczo i krajobrazowo, zwłaszcza w części południowej, gdzie proponowane jest utworzenie użytku ekologicznego, korytarz ekologiczny i węzeł ekologiczny - łąkowy wzdłuż koryta Bystrzycy zadrzewienia, w strefie ochrony planistycznej, jednostkę przecinają linie energetyczne WN.	1. Ochronna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nasadzenie zieleni niskiej, utworzenie użytku ekologicznego obejmującego boczną dolinkę z wypływem wody podziemnej i płynącym strumykiem oraz kilka torfianek w pobliżu granicy z gminą Wólka. 3. Ochrona dolinnej strefy otwarc krajobrazowych, ochrona korytarza ekologicznego.
3.2. RZ D <sub>sp</sub> /Z <sub>s</sub> , O, C <sub>kr</sub> , C <sub>p</sub>	Dno szerokiej i płaskiej doliny Bystrzycy ze stromym zboczem, teren otwartego krajobrazu, przeznaczony pod użytki zielone, przez jednostkę przebiega korytarz ekologiczny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych w szczególności w części północnej gdzie proponowane jest utworzenie użytku ekologicznego obejmującego w strefie ochrony planistycznej.	1. Ochronna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nasadzenia zieleni niskiej, utworzenie użytku ekologicznego w Charleżu obejmującego strome zbocze doliny Bystrzycy ze zbiorowiskami kserotermicznymi. 3. Ochrona dolinnej strefy otwarc krajobrazowych, ochrona powiązań widokowych, ochrona korytarza ekologicznego.
3.3. RZ D <sub>sp</sub> , O, C <sub>kr</sub> , C <sub>p</sub>	Silnie zmeliorowane dno szerokiej i płaskiej doliny Bystrzycy, teren otwarty użytków zielonych, obszar cenny przyrodniczo i krajobrazowo, pełni funkcje korytarza ekologicznego i węzła ekologicznego, w strefie przykrawędziowej i wzdłuż koryta rzeki zadrzewienia, obszar styku Lasów Kozłowieckich i doliny rzeki, w strefie ochrony planistycznej.	1. Ochronna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nasadzenie zieleni niskiej, budowa zbiornika wodnego o powierzchni 10ha. 3. Ochrona korytarza ekologicznego, ochrona powiązań widokowych.
3.4. RP D <sub>sp</sub> , O, C <sub>kr</sub> , C <sub>p</sub>	Obszar styku dolin Wieprza i Bystrzycy, teren otwarty użytkowany rolniczo, cenny przyrodniczo i krajobrazowo - trasa korytarza ekologicznego, jednostkę przecina droga powiatowa oraz wojewódzka, w strefie ochrony planistycznej, teren częściowo w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.	1. Ochronna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, nasadzenie zieleni w miejscu przecięcia doliny przez drogę. 3. Ochrona korytarza ekologicznego.

3.5. RZ/RP D <sub>sp</sub> , O/M <sub>pb</sub> , C <sub>i</sub> , C <sub>p</sub>	Dno szerokiej i płaskiej doliny Wieprza, ze starorzeczami, teren otwarty pokryty mozaiką pól i użytków zielonych, silnie zmeliorowany, o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych w szczególności w części gdzie proponowane jest utworzenie użytku ekologicznego - pełni funkcję korytarza ekologicznego i węzła ekologicznego w strefie ochrony planistycznej, jednostkę przecina droga wojewódzka.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna i ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, zachowanie naturalnego przebiegu koryta Wieprza, utworzenie użytku ekologicznego obejmującego starorzecze Wieprza wraz z przylegającymi łąkami kośnymi, nasadzenie zieleni w miejscu przecięcia doliny przez drogę.</li> <li>3. Ochrona doliny rzecznej wraz z zakolami, starorzeczami, rowami melioracyjnymi stanowiącymi obszar rozwoju flory i fauny.</li> </ol>
3.6. RP D <sub>wp</sub> , O, C <sub>p</sub>	Dno doliny wąskiej, płaskiej wzdłuż cieku „rów SA” łączącej strukturę Lasów Kozłowieckich i Doliny Wieprza, teren otwarty przeznaczony pod użytki zielone, cenny przyrodniczo, w strefie ochrony planistycznej pełniąc funkcję łącznikową między Lasami Kozłowieckimi a Doliną Wieprza, jednostkę przecina droga wojewódzka.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna i ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych, ukształtowanie systemu zadrzewień i zakrzewień o charakterze biocenotycznym, wzmacniającym funkcje korytarza ekologicznego oraz zieleni izolacyjnej w miejscu przecięcia doliny przez drogę, budowa zbiornika retencyjnego.</li> <li>3. Ochrona doliny będącej ważnym korytarzem w strukturze ekologicznej gminy.</li> </ol>
3.7. RZ/RP D <sub>sp</sub> , O, C <sub>kr</sub> , C <sub>p</sub>	Dno szerokiej, płaskiej doliny Wieprza, teren otwarty użytkowany rolniczo (użytki zielone i pola), niewielkie fragmenty zalesień, cenny przyrodniczo i krajobrazowo - węzeł ekologiczny i korytarz ekologiczny o randze regionalnej, w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Narodowego, wschodnią granicę stanowi droga powiatowa w strefie ochrony planistycznej, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania, zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.</li> <li>3. Ochrona korytarza ekologicznego, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych.</li> </ol>
3.8. RZ D <sub>wp</sub> , O, C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Dno wąskiej i płaskiej doliny Wieprza, teren otwarty, szczególnie cenny przyrodniczo i krajobrazowo w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, teren przebiegu korytarza ekologicznego o randze regionalnej, zachodnią granicę stanowi droga powiatowa w strefie ochrony planistycznej, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna.</li> <li>2. Obowiązują przepisy dotyczące parków krajobrazowych, budowa dwóch zbiorników wodnych.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
3.9. RP Z <sub>s</sub> , C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Zbocze strome, teren cenny przyrodniczo, krajobrazowo, w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego w strefie ochrony planistycznej	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna.</li> <li>2. Obowiązujące przepisy dotyczące parków krajobrazowych, utworzenie użytku ekologicznego w Ziółkowie obejmujące strome zbocze ze źródłem.</li> <li>3. Ochrona korytarza ekologicznego przed zabudową.</li> </ol>

#### **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),
- a) stan ochrony planistycznej:
  - korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
- a) teren ekologicznej strefy borowo-leśnej,
- b) drzewostan sosnowy na siedliskach LMśw, niewielkie fragmenty BMw i LMw,
- c) korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym,
- d) walory przyrodnicze średnie pod względem florystycznym i faunistycznym,
- e) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- f) udokumentowane złoża surowców mineralnych.

##### **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,
- h) eksploatacja złóż surowców mineralnych na terenach nieleśnych i ich rekultywacja w kierunku leśnym.

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<b>STREFA 4 - LAS ZAWIEPRZYCKI</b>		
4.1. RL R <sub>p</sub> , L, C <sub>p</sub>	Równina płaska, teren leśny o dużym znaczeniu dla funkcjonowania środowiska, cenny przyrodniczo będący węzłem ekologicznym, fragmenty lasu pełnią funkcje ochronne wodochronne, przeważają drzewostany sosnowe jednostkę przecinają drogi powiatowe, w jednostce znajduje się użytek ekologiczny. W strefie ekotonowej udokumentowane złoża piasków.	1. Ekologiczna i ochronna. 2. Zalesianie śródleśnych gruntów rolnych, nie dopuszczenie do wchodzenia zabudowy w strefę brzegową lasu (zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu - 30m) pielęgnowanie drzewostanu, przestrzegania przepisów obowiązujących w lasach ochronnych. 3. Ochrona węzła ekologicznego.

## **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,
- g) występowanie udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

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

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
1	2	3
<b>STREFA 5 - RÓWNINA RADZICA</b>		
5.1. RP R <sub>p</sub> , O	Równina płaska, teren otwarty użytkowany rolniczo, strefa międzyleśna, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	1. Produkcyjna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowych siedlisk, uzupełnianie, wymiana lub remonty obiektów istniejących w siedliskach, zalesienie południowej części jednostki. 3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
5.2. ML R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i pól, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	1. Osadnicza. 2. Możliwość lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach teren preferowany pod zabudowę letniskową.
5.3. ML R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i pól, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa.	1. Osadnicza. 2. Możliwość lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach teren preferowany pod zabudowę letniskową.
5.4. RP R <sub>p</sub> , O	Równina płaska z pojedynczymi zabudowaniami - w większości pustostanami, teren przeznaczony pod uprawy polowe z dużymi fragmentami nieużytków.	1. Produkcyjna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
5.5. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub> , C <sub>p</sub>	Równina płaska, mozaika lasów i pól, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa.	1. Osadnicza. 2. Możliwość lokalizacji nowych siedlisk, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, teren preferowany pod zabudowę mieszkaniową.
5.6. RZ R <sub>p</sub> , O/D, C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Równina płaska, teren otwarty z dużym udziałem zadrzewień, cenny przyrodniczo i krajobrazowo, teren użytków zielonych, sukcesyjnie przechodzących w las, kiedyś zbiorniki wodne, obecnie wysuszone z powodu obniżenia poziomu wody i pozarastane.	1. Ekologiczna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zaprzestanie melioracji odwadniających. 3. Ochrona naturalnych ekosystemów.

5.7. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i pól, przy drodze gminnej, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach</li> </ol>
5.8. RP R <sub>p</sub> , O	Równina płaska, teren otwarty, zajmowany przez uprawy polowe, z rozproszoną zabudową zagrodową.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjno-osadnicza.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, możliwość uzupełniania, wymiany lub remontów substancji trwałych w istniejących siedliskach.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</li> </ol>
5.9. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i pól po obu stronach drogi gminnej, usytuowany jest sklep, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach tworzącej tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej.</li> </ol>
5.10. RP R <sub>p</sub> , O	Równina płaska, teren otwarty, zajmowany przez uprawy polowe, z rozrzuconą zabudową letniskową oraz terenem przeznaczonym pod usługi.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy z zachowaniem dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu (30m).</li> </ol>
5.11. RL R <sub>p</sub> , L, C <sub>p</sub>	Równina płaska, teren leśny o dużym znaczeniu dla funkcjonowania środowiska.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna i ochronna.</li> <li>2. Nie dopuszczenie do wchodzenia zabudowy w strefę brzegową lasu (zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu - 30m), pielęgnowanie drzewostanu, objęcie ochroną pomnikową lipy o obwodzie 304cm, rosnącej w lesie przy drodze wjazdowej do Wólki Nowej, wyrównanie granicy lasu poprzez dolesienie.</li> <li>3. Ochrona ekosystemów leśnych.</li> </ol>
5.12. RZ W <sub>p</sub> , M <sub>il</sub> , C <sub>p</sub>	Równina płaska, teren przeznaczony pod użytki zielone, z udziałem zadrzewień, cenny przyrodniczo.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna.</li> <li>2. Niedopuszczenie do lokalizacji zabudowy, budowa zbiornika wodnego.</li> <li>3. Ochrona obszaru cennego przyrodniczo.</li> </ol>
5.13. RZ W <sub>p</sub> , M <sub>il</sub> , C <sub>p</sub> , C <sub>kr</sub>	Równina płaska, mozaika łąk i zadrzewień, teren cenny przyrodniczo i krajobrazowo o wysokich walorach estetycznych, projektowany użytek ekologiczny „Wielkie Błoto”.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ochronna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania nie dopuszczenie do lokalizacji zabudowy, dotrzymanie przepisów dotyczących użytków ekologicznych, utworzenie użytku ekologicznego ze zbiorowiskami torfowisk przejściowych i wysokich.</li> <li>3. Ochrona rezerwatowa cennych zbiorowisk.</li> </ol>

5.14. RP R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub> , Z <sub>ś</sub>	Równina płaska, mozaika łąk i pól, w jednostce znajduje się kopalnia piachu, mogąca stać się zagrożeniem dla środowiska, obszar o słabych glebach (V-VI klasa), jednostkę przecina droga powiatowa.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjno-ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zabezpieczenie wyrobiska przed wpływem na otaczający teren zalesienie słabych gleb i utworzenie ekotonu leśno-łąkowego.</li> <li>3. Ochrona przestrzeni biologicznie czynnej, ochrona przed negatywnym wpływem wyrobiska na środowisko.</li> </ol>
5.15. RL W <sub>p</sub> , L, C <sub>p</sub>	Wierzchowina płaska, teren leśny o dużym znaczeniu dla funkcjonowania środowiska,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna i ochronna.</li> <li>2. Nie dopuszczenie do wchodzenia zabudowy w strefę brzegową lasu (zachowanie dopuszczalnej odległości zabudowy od linii lasu - 30m), pielęgnowanie drzewostanu.</li> <li>3. Ochrona ekosystemów leśnych.</li> </ol>
5.16. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, tereny zabudowy rozproszonej i pól, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, tworzącej tereny zabudowy.</li> </ol>

## **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,

a) ekosystemy polne tworzące ekologiczną strefą polną,

b) walory estetyczne krajobrazu średnie, w strefie krawędziowej Wieprza - wysokie,

c) uboga zieleń śródpolna,

d) niewielkie fragmenty lasów na siedliskach LMśw,

e) zbiorowiska segetalne związane z uprawami polowymi,

f) obszar występowania gleb chronionych (I-III kl.) na gruntach wsi: Januszówka, Stoczek i Ziółków,

g) 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 395cm - Januszówka
- lipy drobnolistnej o obwodzie pnia 500cm w ogrodzie na terenie prywatnym w wólce Nowej,

a) objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (ogród zamkowy z murami pałacu),

b) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,

c) ograniczenie rozpraszania zabudowy w kierunku doliny Wieprza,

d) nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej,

e) stworzenie stref otwarc widokowych wyłączonych z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

f) rozwój Zawieprzycy w kierunku rekreacyjnym (ośrodek główny),

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
1	2	3
<b>STREFA 6 - RÓWNINA ZAWIEPRZYCE - ZIÓLKÓW</b>		
6.1. MR R <sub>p</sub> /Z <sub>s</sub> , Z	Równina płaska przechodząca w zbocze strome, teren zabudowy zwartej z usługami oświaty, kultury, handlu, wzdłuż drogi powiatowej i dróg gminnych, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, dobrze zachowany ogród zamkowy z ruinami pałacu, w strefie ochrony planistycznej, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg), jednostkę przecina linia energetyczna WN.	1. Osadnicza i usługowa. 2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, dogęszczenie zabudowy, wyznaczenie terenu pod nową zabudowę wzdłuż drogi gminnej prowadzącej do Stoczka i Januszówki, wyłączenie z zabudowy strefy przykrawędziowej, objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (ogród zamkowy z ruinami pałacu), rozwój Zawieprzyc jako ośrodka rekreacyjnego (ośrodek główny). 3. Ochrona walorów kulturowych.
6.2. MR* R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, teren zabudowy zagrodowej grupującej się wzdłuż drogi gminnej i powiatowej, usługi handlu, niewielka rezerwa terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg.	1. Osadnicza. 2. Dopuszczenie do lokalizacji nowej zabudowy, dogęszczenie zabudowy, uzupełnianie, wymiana lub remont obiektów istniejących w siedliskach. 3. <i>Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej*</i>
6.3. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, teren zabudowy letniskowej i zagrodowej w pobliżu dróg gminnych, teren uzbrojony w wodociąg.	1. Osadnicza. 2. Dopuszczenie do lokalizacji nowej zabudowy z dopuszczeniem wymiany i remontów obiektów istniejących w siedliskach. 3. Kierunkowa rezerwa terenów budownictwa mieszkaniowego.
6.4. RP R <sub>p</sub> , O, C <sub>kr</sub>	Równina płaska, teren otwarty przeznaczony pod uprawy polowe, fragmenty gleb chronionych (I - III klasy) teren cenny krajobrazowo - strefy otwarć widokowych, strefę przecinają drogi powiatowe, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	1. Produkcyjno-ekologiczna. 2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy w terenie otwartym z wyjątkiem uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, objęcie ochroną pomnikową lipy drobnolistnej o obw. 395cm rosnącej w polu około Januszówki, w zachodniej części jednostki wprowadzić niewielkie fragmenty dolesień. 3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrona otwarć widokowych, ochrona gleb I - III klasy.

6.5. MR R <sub>p</sub> , Z	Równina płaska, teren zabudowy zwartej z usługami handlu w postaci ciągu wzdłuż drogi powiatowej, usługi handlu i rzemiosła, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczenia zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, objęcie ochroną pomnikową lipy o obw. 500cm, rosnącej w gospodarstwie prywatnym.</li> </ol>
6.6. RL R <sub>p</sub> , M <sub>lp</sub> , C <sub>p</sub>	Równina płaska, mozaikowa, leśno-polna, cenna przyrodniczo.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, wyrównanie granicy polno-leśnej, z utworzeniem ekotonu polno-leśnego.</li> <li>3. Ochrona siedliska leśnego.</li> </ol>
6.7. MR R <sub>p</sub> , Z	Równina płaska, teren zabudowy zwartej w postaci ciągu wzdłuż drogi gminnej - prostopadłej do drogi powiatowej, usługi oświaty, handlu, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczenia zabudowy uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach.</li> </ol>
6.8. MR R <sub>p</sub> , Z	Równina płaska, teren zabudowy zwartej w postaci ciągu wzdłuż dróg gminnych i powiatowych, usługi (sklep, strażnica OSP), południowa część jednostki w otulinie parku krajobrazowego, południowa część w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg), jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczenia zabudowy uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym</li> </ol>
6.9. RP R <sub>p</sub> /Z <sub>r</sub> , O, O	Równina falista przechodząca w zbocze rozcięte erozyjnie, teren otwarty z udziałem zadrzewień, pojedyncze zabudowania w strefie przykrawędziowej, jednostkę przecina droga powiatowa, w strefie ochrony planistycznej, w otulinie NPK, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjno-ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów dotyczących parku krajobrazowego i otuliny.</li> <li>3. Ochrona strefy przyboczowej doliny Wieprza, ochrona otwarc widokowych ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej.</li> </ol>
6.10. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i upraw polowych, w otulinie NPK, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony w wodociąg i gazociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczania zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przeznaczenie obszaru upraw polowych pod zabudowę,</li> </ol>

6.11. MR R <sub>p</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina płaska, mozaika zabudowy i upraw polowych, w otulinie NPK, teren uzbrojony w wodociąg i gazociąg.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczania zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przeznaczenie obszaru upraw polowych pod zabudowę,</li> </ol>
6.12. RP R <sub>f</sub> /Z <sub>s</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina falista przechodząca w zbocze strome z zabudową, w granicach NPK, od pn. ogranicza droga powiatowa i zabudowa usytuowana przy niej, strefa ochrony planistycznej, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna i osadnicza.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełnienia, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów obowiązujących w parku krajobrazowym.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
6.13. RP R <sub>p</sub> , O	Równina płaska, teren otwarty, obszar występowania gleb chronionych (I-III klasa), na zachodzie przecina droga powiatowa, w otulinie NPK, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizowania zabudowy wyjątkiem uzupełnienia, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach,</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową, ochrona gleb I-III klasy.</li> </ol>
6.14. ML/MR R <sub>f</sub> /Z <sub>s</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina falista przechodząca w strome zbocze z mozaiką zabudowy i pól, w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów obowiązujących w parku krajobrazowym,</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym</li> </ol>
6.15. ML R <sub>f</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina falista, z mozaiką zabudowy i pól, w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg), jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów obowiązujących w parku krajobrazowym.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>

6.16. ML R <sub>p</sub> , O	Równina płaska, teren otwarty przeznaczony pod zabudowę letniskową, brak rezerwy terenu perspektywicznego porządkowania struktury przestrzennej osadnictwa, w strefie ochrony planistycznej, w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Przeznaczenie terenu upraw polowych pod tereny zabudowy letniskowej i rekreacyjnej, możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach</li> </ol>
6.1. MR R <sub>p</sub>	Równina płaska, niewielki teren przeznaczony pod zabudowę z istniejącym siedliskiem,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość dogęszczania zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach przeznaczenie obszaru upraw polowych pod zabudowę,</li> </ol>

## 7. Strefa 7 - Równina Kijańska

### 7.1. Funkcje:

wiodąca: osadniczo-produkcyjna  
uzupełniająca: rekreacyjna

### 7.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe:

α) stan ochrony prawnej:

- Nadwieprzański Park Krajobrazowy (północno-wschodnia część)
- otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,

α) ekosystemy polne tworzące ekologiczną strefę polną,

β) zabudowa rzędowa wzdłuż dróg, rozproszona w Kol. Kijany i Kol. Spiczyn,

χ) walory estetyczne krajobrazu średnie; w strefie krawędziowej Wieprza i Bystrzycy wysokie,

δ) uboga zieleń śródpolna,

ε) obszar występowania gleb chronionych (I-III kl.),

φ) częściowo zachowany park pałacowy w Kijanach o pow. 8ha,

γ) częściowo zachowana zieleń przykościelna z murowanym kościołem w Kijanach,

η) w Spiczynie znajduje się reliktoowo zachowany ogród folwarczny,

ι) reliktoowo zachowany ogród folwarczny w Ludwikowie,

φ) część obszaru znajduje się w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego.

### 7.3. Zagrożenia:

- urbanizacja w strefie przykrawędziowej Wieprza i Bystrzycy zagrażająca walorom przyrodniczo-krajobrazowym,
- 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 liż po obydwu stronach szosy od Kijan po Urząd Gminy,
- 2 lipy koło kapliczki drewnianej; obwody pni 250cm splecione konarami, wys. 20m,
- 2 lipy w Spiczynie koło figury za wsią; obwód pnia 380cm,
- aleja ok. 130 drzew - jesiony, klony, modrzewie przy drodze Kijany - Stawek,
- 2 lipy na cmentarzu w Kijanach, przy starej bramie o obw. pni 310cm i 270cm,

a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania,

b) ograniczenie zabudowy w strefie przykrawędziowej Wieprza i Bystrzycy zwłaszcza w Kijanach i Spiczynie,

c) nasadzenia zieleni śródpolnej i przydrożnej podnoszącej walory przyrodnicze obszaru,

d) objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych (parki),

e) utworzenie strefy otwarc widokowych wyłączonej z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

f) rozwój Spiczyna i Kijan jako ośrodków rekreacyjnych (II stopnia i III stopnia),

g) ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed zabudową.

Symbol jednostki i wiodące funkcje	Uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne jednostki planistycznej	Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni: 1. funkcje 2. zasady zagospodarowania i użytkowania terenu 3. przedmiot i cel ochrony
1	2	3
<b>STREFA 7 - RÓWNINA KIJĄŃSKA</b>		
7.1. MR R <sub>f</sub> /Z <sub>s</sub> , Z	Równina falista przechodząca w zbocze strome, teren zabudowy zagrodowej w postaci ciągu wzdłuż drogi wojewódzkiej, powiatowej i gminnych, usługi handlu, oświaty, kultury, zdrowia, rzemiosła, częściowo zachowane: park pałacowy, zieleń przykościelna w Kijanach, częściowo zachowany park pałacowy przy Technikum Ogrodniczym w Kijanach i ogród przykościelny oraz reliktoowo-zachowany ogród folwarczny, częściowo w granicach otuliny NPK, niewielki fragment w NPK, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg), jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Dogęszczenie zabudowy, możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, rozwój Spiczyna i Kijan w kierunku rekreacyjnym (ośrodki I i III stopnia), objęcie ochroną pomnikową: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 2 lip koło kapliczki drewnianej. Obwody pni 250cm w Spiczynie,</li> <li>– 2 lipy koło figury za wsią (w str. SKR-u) w Spiczynie,</li> <li>– aleja 15 lip, po obydwu stronach szosy od Kijan po Urząd Gminy w Spiczynie, objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych, przestrzeganie przepisów obowiązujących w otulinie parku krajobrazowego.</li> </ul> </li> <li>1. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
7.2. ML/MR R <sub>f</sub> /Z <sub>s</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina falista przechodząca w strome zbocze z mozaiką zabudowy i pól, w granicach Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, teren uzbrojony (wodociąg, gazociąg).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów obowiązujących w parku krajobrazowym.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>

7.3. RP R <sub>f</sub> , O	Równina falista, obszar upraw polowych, w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizowania zabudowy z wyjątkiem uzupełnienia, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów obowiązujących w parku krajobrazowym.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
7.4. RP R <sub>p</sub> /Z <sub>r</sub> , O	Równina płaska, przechodząca w zbocze rozcięte erozyjnie, teren upraw polowych, w strefie ochrony planistycznej, częściowo w otulinie parku krajobrazowego, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zbocza doliny przed zainwestowaniem.</li> </ol>
7.5. MR R <sub>f</sub> /Z <sub>r</sub> , M <sub>zp</sub>	Równina falista przechodząca w zbocze rozcięte, mozaika pól, zabudowy którą przecina droga wojewódzka, południowa część w otulinie parku krajobrazowego, na północ od drogi w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym, w strefie ochrony planistycznej.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjno-osadnicza.</li> <li>2. Zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, możliwość lokalizacji nowej zabudowy, ale w bezpiecznej odległości od zboczy, możliwość uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach, przestrzeganie przepisów dotyczących parku krajobrazowego i otuliny Parku Krajobrazowego.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
7.6. RZ Z <sub>r</sub> , M <sub>li</sub>	Zbocze rozcięte erozyjnie, mozaika zalesień i łąk, w jednostce znajduje się źródło, jednostka leży w Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego użytkowania, całkowity zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.</li> <li>3. Ochrona prawna obszaru cennego przyrodniczo i krajobrazowo, ochrona walorów florystycznych i faunistycznych, ochrona doliny będącej ważnym korytarzem ekologicznym.</li> </ol>
7.7. MR R <sub>f</sub> Z/M <sub>pz</sub>	Równina falista, obszar zabudowy rozproszonej wzdłuż dróg gminnych, w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach</li> </ol>

7.8. RP/RL R <sub>f</sub> /Z <sub>c</sub> , M <sub>pc</sub>	Równina falista przechodząca w zbocze strome doliny rzeki Bystrzycy, mozaika pól i lasów, w strefie ochrony planistycznej, obszar występowania znalezisk archeologicznych.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna i ekologiczna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zalesienie zachodniej części jednostki, zakaz wprowadzania zabudowy.</li> <li>3. Ochrona obszaru cennego przyrodniczo.</li> </ol>
7.9. MR R <sub>f</sub> , M <sub>pz</sub>	Równina falista, mozaika zabudowy i pól wzdłuż drogi gminnej, usługi handlu (sklep), reliktoowo zachowany ogród folwarczny, teren uzbrojony (wodociąg i gazociąg).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Osadnicza.</li> <li>2. Możliwość lokalizacji nowej zabudowy, uzupełniania, wymiany lub remontów obiektów istniejących w siedliskach.</li> </ol>
7.10. RP R <sub>f</sub> , O	Równina falista, teren otwarty z glebami chronionymi (I-III klasa) przeznaczonymi pod uprawy polowe,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji zabudowy.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrona otwarć krajobrazowych, ochrona gleb I-III klasy.</li> </ol>
7.11. RL R <sub>f</sub> , M <sub>lp</sub>	Równina falista, mozaika leśno-polna.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekologiczna.</li> <li>2. Wydzielenie z terenu upraw obszarów pod zalesienie w celu wyrównania granicy polno-leśnej.</li> <li>3. Ochrona ekosystemu leśnego, ochrona warunków siedliskowych lasu oraz jego linii brzegowej (ochrona rygorów strefy ochrony warunków siedliskowych lasu i strefy wizualno-krajobrazowej).</li> </ol>
7.12. RP R <sub>f</sub> , O	Równina falista, teren enklaw upraw polowych zlokalizowanych wśród zabudowy z glebami chronionymi (I-III klasa).	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji zabudowy.</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrona otwarć krajobrazowych, ochrona gleb I-III klasy.</li> </ol>
7.13. RP R <sub>f</sub> , O, C <sub>kr</sub>	Równina falista, teren otwarty z glebami chronionymi (I-III klasy) przeznaczonymi pod uprawy polowe, cenny krajobrazowo, częściowo w granicach otuliny NPK, strefa otwarć krajobrazowych, aleja ok. 130 drzew (jesiony, klony, modrzewie) przewidziana do ochrony pomnikowej, cmentarz usytuowany przy drodze powiatowej, jednostkę przecina linia energetyczna WN.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Produkcyjna.</li> <li>2. Utrzymanie dotychczasowego stanu użytkowania, zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełniania i remontów obiektów w istniejących siedliskach objęcie ochroną pomnikową - alei 130 drzew wzdłuż drogi powiatowej- 2 lip na cmentarzu przy starej bramie w Kijanach, wprowadzenie strefy ochronnej wokół cmentarza,</li> <li>3. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ochrona stref otwarć krajobrazowych, ochrona gleb I-III kl.</li> </ol>

#### 8.4. Główne zasady polityki przestrzennej

Podstawową zasadą polityki przestrzennej powinna być poprawa ładu przestrzennego; jej wiodące zadania dotyczą głównie sfery osadnictwa. W tym zakresie należy:

- 1) położyć nacisk na bardziej efektywne wykorzystanie obszarów już mających ustaloną funkcję mieszkaniową - zwłaszcza posiadających dostęp do jak najszerszego zestawu mediów komunalnych i zlokalizowanych wewnątrz lub w sąsiedztwie istniejących, zwartych obszarów zabudowy,
- 2) ograniczyć do minimum wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sytuacji niepełnego wykorzystania terenów już wyznaczonych,
- 3) nie dopuszczać do powstawania lub narastania osadnictwa w sąsiedztwie obszarów chronionych, a także w innych miejscach rezerwowanych pod funkcje ogólnodostępne i kolidujące z mieszkalnictwem, a w szczególności przestrzegać zasad zagospodarowania stref funkcjonalno-przestrzennych określonych w rozdziale 6.3,
- 4) zachować, a w niektórych przypadkach nawet rekonstruować, tradycyjny charakter wizualny wsi w skali jednostki osadniczej (kształt wsi), siedliska (wzajemne usytuowanie budynków, zieleń przydomowa) i pojedynczego obiektu (forma architektoniczna),
- 5) w terenach nowej zabudowy w celu zachowania i podkreślenia tożsamości kulturowej obszaru, a w szczególności krajobrazu kulturowego wsi, charakteryzującego się tradycyjnym stylem budownictwa ludowego należy ustanowić w planie zagospodarowania przestrzennego gminy nowe prawo lokalne (gminne) dotyczące dopuszczalnych form architektonicznych nowej zabudowy. (W ramach art. 10 ust. 4, 6, 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r., Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139),
- 6) zachować strefy ochrony widoku i krajobrazu, uwzględniające wglądy panoramiczne, ekspozycje krajobrazu, zespoły urbanistyczne i ich sylwety wskazane do zachowania i ochrony, w powiązaniu z miejscami ich ekspozycji; szczególną wagę przywiązuje się do obszaru NPK oraz stref zboczowych doliny Wieprza i Bystrzycy,
- 7) kierunki kształtowania ekologicznej polityki przestrzennej konstytuują przede wszystkim: położenie gminy w ECONET, co wymusza działania proekologiczne o wymiarze ogólnokrajowym, istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe i potencjalne możliwości ich wzbogacenia oraz odporność środowiska i jego zagrożenia. W oparciu o powyższe przesłanki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy:
  - utrzymać i kształtować ciągłość systemu ekologicznego,
  - wdrożyć politykę ochronną wraz z programem rewaloryzacji przyrody,
  - wdrożyć politykę rewitalizacji i wzbogacenia przyrodniczego obszaru gminy,
  - kształtować wysokie walory estetyczne i krajobrazowe oraz urozmaicić strukturę ekologiczną gminy,
  - prowadzić rekultywację zdegenerowanych terenów oraz rozbudowę urządzeń ochrony środowiska,
- 8) w polityce kształtowania wysokich walorów estetycznych i krajobrazowych oraz wzmocnienia struktury ekologicznej gminy należy uwzględnić m.in.:
  - skupianie zabudowy oraz zachowanie względnie intensywnego zagospodarowania. Powinien być ograniczony rozrost zabudowy na obszary otwarte oraz zboczowe dolin rzecznych. Polityka ta musi być połączona z ograniczeniami dotyczącymi formy nowych obiektów - w kierunku jej dostosowania do lokalnych tradycji i cech krajobrazu kulturowego,
  - identyfikację lokalnego systemu przyrodniczego, co umożliwi ochronę przed zabudową istniejących i potencjalnych powiązań ekologicznych.

## 8.5. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych

Obszary otwarte obejmują tereny, które obecnie są i pozostają nie zabudowane, stanowiące bazę przyrodniczą gminy, zawierającą m.in. najbardziej wartościowe elementy środowiska przyrodniczego na których położone są:

- 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,
- k) korytarze ekologiczne,
- l) zielony pierścień wokół Lublina,
- m) proponowane strefy ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Niezależnie od występującej funkcji przyrodniczo-kulturowej tereny otwarte są użytkowane jako:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna (pola uprawne, łąki, pastwiska),
- lasy, zadrzewienia,
- wody otwarte,
- tereny rekreacyjne,
- nieużytki.

## I. 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 Wojewody Lubelskiego Nr 2 z dnia 25 marca 2005r. oraz plan ochrony.
- 2) Tereny wchodzące w skład parku krajobrazowego pozostają w wykorzystaniu gospodarczym, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 3) 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.
- 4) Na obszarze parku krajobrazowego należy chronić i wzbogacać różnorodność biologiczną i krajobrazową.
- 5) Na terenie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się następujące zakazy:
  - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska;
  - umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;

- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
  - pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
  - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
  - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
  - budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
  - likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
  - wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
  - prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
  - utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
  - organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
  - używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.
- a) 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 3m<sup>2</sup> nie związanych z ochroną przedmiotu, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa.
- b) Na obszarze otuliny parku krajobrazowego ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
- lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych,
  - 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:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości;
- zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody;
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- lokalizacji budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

### 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 śinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej;
- zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

## **5. Pomniki przyrody**

1) W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- umieszczania tablic reklamowych.

2) Zakazy, o których mowa w pkt. 1, nie dotyczą:

- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- realizacji inwestycji celu publicznego po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody;
- zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych.

## **6. Strefy ochronne ujęć wód**

W odniesieniu do stref ochronnych ujęć wód obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz ustalenia wynikające z decyzji ustanawiającej strefy ochronne ujęcia wody.

Dla ujęć wody, dla których nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej w promieniu 100m od ujęcia ustala się obszar, w którym należy przyjąć zasady zagospodarowania jak dla strefy ochrony pośredniej. W związku z tym zabronione będzie:

- budowa dróg, parkingów, zakładów przemysłowych, ferm hodowlanych, cmentarzy i grzebowisk,
- lokalizowanie wylewisk ścieków, wysypisk odpadów, magazynów składów ropopochodnych, rurociągów ropopochodnych.

Z chwilą wydania decyzji o ustanowieniu strefy ochrony pośredniej dla ujęcia, w planie miejscowym należy uwzględnić zasady wynikające z decyzji.

## **II. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej**

### **1) Strefy ochrony siedliskowej lasu:**

- strefę należy wprowadzić w promieniu do 500m od obrzeży lasu;
- w wyznaczonych strefach nie należy lokalizować dużych monolitycznych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości;
- prowadzenie prac hydrotechnicznych należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu;
- preferowanymi formami zagospodarowania powinny być różne formy rekreacji, sportu, oświaty, kultury lub zdrowia.

### **2) 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 przejść przez system po jak najtańszej 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;
- ekologizowania 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 (śródpolne, śródłukowe i obudowę 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;
- rewaloryzację terenów zdegradowanych.

### **3) Obszar oddziaływania Kanału Wieprz-Krzna.**

Przewiduje się tu rewaloryzację kompleksów użytków zielonych

#### **4) Strefa ekspozycji krajobrazowej**

Obejmuje wgląd na malowniczą przełomową dolinę rzeki Wieprz. O następujących zasadach zagospodarowania:

- a) ochrona przed zabudową pasmową i zabudową luk umożliwiającą wgląd w krajobraz,
- b) zachowanie i podkreślenie naturalnego ukształtowania terenu,
- c) przekształcana zabudowa powinna zapewniać wysokie walory architektoniczne a także jej harmonizację z otoczeniem.

#### **5) Obszary rozwoju rolnictwa ekologicznego w I etapie:**

Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej polega na wyodrębnieniu w studium terenów upraw polowych wykluczonych z zabudowy. Są to obszary wskazane do rozwoju rolnictwa integrowanego (harmonijnego, zrównoważonego), w którym kładzie się duży nacisk na wykorzystanie czynników środowiskowych i biologicznych. Jest to w zasadzie rolnictwo konwencjonalne, które różni się od rolnictwa intensywnego tym, że dopuszcza stosowanie tylko niektórych pestycydów i to ograniczając je do minimum.

#### **6) Strefa zrównoważonego rozwoju turystyki**

Walory kulturowe i krajobrazowe gminy Spiczyn stwarzają dobre warunki do rozwoju funkcji wypoczynkowej i obsługi ruchu turystycznego dla mieszkańców Lublina. Kształtowanie warunków dla rozwoju tej funkcji jest możliwe poprzez:

- a) zwiększenie ilości obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne - agroturystyczne i pensjonaty, a także campingi, pola namiotowe i biwakowe,
- b) lokalizację zabudowy letniskowej, głównie w obrębie istniejącej zabudowy,
- c) realizację zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej,
- d) rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nimi infrastruktury technicznej,
- e) wzbogacenie obszarów w urządzenia turystyczne – ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, trasy konne, punkty widokowe, parki, zieleńce, urządzenia sportowe,
- f) innowacyjność w organizacji różnorodnych form turystyki w oparciu o posiadane walory,
- g) podniesienie wizerunku turystycznego obszarów przez rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych, estetyzację zabudowy i wzbogacenie przyrodnicze terenów wiejskich,
- h) zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów.

#### **7) Szlak architektury sakralnej.**

Przecina gminę wzdłuż drogi nr 829. W odniesieniu do tej strefy obowiązuje ochrona przed zabudową pasmową i zabudową luk umożliwiającą wgląd w krajobraz

#### **8) Historyczny szlak handlowy**

Prowadzi na Litwie i przebiega przez obszar gminy Spiczyn wzdłuż drogi lokalnej z Charłęża do Zawieprzyc i dalej w kierunku Nowej Woli.

#### **9) Korytarze ekologiczne**

W odniesieniu do korytarzy ekologicznych obowiązuje wymóg zachowania i kształtowania ich drożności ekologiczno-przestrzennej. Może to być osiągnięte poprzez ustalenie w tych terenach: zakazów

- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych oraz energetycznych,
  - lokalizacji zlewków gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
  - tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
  - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
  - eksploatacji surowców mineralnych;
- nakazów
- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
  - poszerzenia lub wykonania przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych, zaleceń
  - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
  - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
  - prowadzenia dróg po estakadach.

### **10) Proponowane obszary ochronne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych**

W celu ochrony ilościowej oraz jakościowej zasobów wód podziemnych uznaje się za zasadne ustanowienie obszarów ochronnych GZWP 406 i GZWP 407. W obszarach tych zakazuje się prowadzenia wszelkich działań, prac i robót, które mogłyby spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód.

### **11) Zielony pierścień wokół Lublina**

Zielony pierścień traktuje się jako strefy czynnej ochrony fizjonomii krajobrazu, co oznacza konieczność wzbogacania przyrodniczego tych terenów. W obszarze zielonego pierścienia ustala się:

- ochronę struktury ekologicznej z pozostałościami przyrody zbliżonej do naturalnej i osobliwościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- wzbogacanie przyrodnicze terenów głównie drogą zadrzewień i zakrzewień,
- ochronę struktury przestrzennej przed chaotyczną urbanizacją,
- funkcję wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miasta.

## **III. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych, oraz istniejących siedlisk rolniczych) obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki, pastwiska podlega ochronie przed wszelką zabudową kubaturową i powinna trwale pozostać obszarem otwartym ze względów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych.

Główne trendy zmian i kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym obszarów o wiodącej funkcji rolniczej uwzględniać powinny:

- przeciwdziałanie niekorzystnym tendencjom dotyczącym zmian strukturalnych rolnictwa, w tym głównie rozdrobnieniu gospodarstw rolnych oraz podziałom na działki poniżej 1 ha;
- przeciwdziałanie negatywnym zmianom w strukturze upraw, polegającym na ubytku w powierzchni roślin intensyfikujących, w tym przemysłowych;
- przeciwdziałanie lokalizowaniu rozproszonej zabudowy rolniczej wpływającej negatywnie na walory otwartego krajobrazu rolniczego korzystnego dla produkcji rolnej. Z uwagi na położenie i charakter gminy, korzystny będzie rozwój na tych obszarach rolnictwa ekologicznego z jego wytwarzaniem na potrzeby rynku lokalnego i Aglomeracji Lubelskiej,
- program scaleń na terenach o szczególnie rozdrobnionej strukturze gospodarstw rolnych umożliwiający funkcjonowanie rolnictwa na tych obszarach,
- wyznaczenie terenów pod rozwój usług rolniczych i rzemiosła usługowego,

- uwzględnienie obszarów dla funkcji turystyczno-dydaktycznych i letniskowej gminy (szlaki, ścieżki rowerowe, punkty widokowe),
- dla podtrzymania ciągłości produkcji rolnej dla istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej nie wyznaczonej planem, dopuszcza się adaptację i możliwość zabudowy bez prawa wtórnych podziałów,
- dopuszcza się wymiennosc struktury upraw, a w szczególności wzrostu udziału użytków zielonych kosztem gruntów ornyczych w szczególności w obszarach narażonych na erozję wodną powierzchniową oraz dolinach rzek.

W celu spełnienia powyższych warunków zaleca się dla terenów upraw polowych przyjmowanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego następujących zasad zagospodarowania i zabudowy:

- 1) wyklucza się, z zastrzeżeniem pkt. 2, 3, 4 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, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach szczególnych;
- 3) dopuszcza się w terenach rolnych rozbudowę siedlisk nie dalej niż w strefie 100m od wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów zabudowy, lecz z dopuszczeniem wyłącznie lokalizacji budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budowli rolniczych w terenach upraw polowych z zachowaniem warunków ochrony środowiska i uwarunkowań ekofizjograficznych, z wykluczeniem w szczególności lokalizacji na terenach łąk, na terenach z wysokim poziomem wód gruntowych, a także w odległości nie mniejszej niż 50m od cieków wodnych, zbiorników wodnych i rowów melioracyjnych;
- 5) dopuszcza się odtwarzanie, rozbudowę i modernizację istniejących siedlisk w tym przekształcenie na funkcję agroturystyczną;
- 6) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej rozproszonej w wolnych enklawach tą samą funkcją użytkową pod warunkiem położenia wzdłuż utwardzonych i uzbrojonych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania działki jak w ustaleniach dla danej funkcji użytkowania terenu;
- 7) dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk na cele zabudowy mieszkaniowej niskiej bez prawa geodezyjnego podziału terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków gospodarczych w obszarze istniejącego siedliska;
- 9) dopuszcza się również w granicach istniejącego siedliska realizację drugiego domu mieszkalnego dla członków rodziny w celu polepszenia warunków mieszkaniowych, jednak bez wydzielenia działki;
- 10) dopuszcza się wyznaczanie i utwardzanie dróg wewnętrznych, służących obsłudze gospodarki rolnej;
- 11) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
- 12) dopuszcza się zalesienie terenów na glebach niskich klas bonitacyjnych i odłogujących;
- 13) dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - terenów zieleni, punktów widokowych i urządzeń ciągów spacerowych, zapewniających dostęp do zespołów zieleni wzdłuż istniejących cieków wodnych,
  - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 14) punkty od 1 do 7 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.

#### **IV. Obszary leśne**

Uznaje się wszystkie lasy za ochronne przyjmując za zasadę politykę zrównoważonej gospodarki rolno-leśnej o następujących zasadach zagospodarowania:

- w głębokich wcięciach użytków rolnych w kompleksy leśne, dla wyrównania granicy, proponuje się tereny do zalesień oraz V i VI klasy bonitacyjne gleb,
- zatwierdzić projektowane lasy glebochronne i wodochronne,
- należy dążyć, aby poprzez właściwy sposób zagospodarowania - rębnie częściowe - doprowadzić do sytuacji, że w każdym z drzewostanów będą występować wszystkie stadia rozwojowe od regeneracji po rozpad. Można to osiągnąć ograniczając powierzchnie poszczególnych zabiegów hodowlano-gospodarczych do mikrosiedlisk,
- wszędzie gdzie możliwe, należy inicjować odnowienia naturalne, nie wykluczając sztucznych nasadzeń, gatunkami pożądanymi w składzie przyszłych drzewostanów,
- ścinę i wywózkę prowadzić wyznaczonymi szlakami zrywkowymi, aby nie niszczyć podrostów i podszytu,
- na powierzchniach projektowanych zalesień przeprowadzić przygotowanie gleby w pasy lub w talerze i odpędraczyć,
- niewielkie powierzchnie przewidywanych zalesień pozostawić do sukcesji naturalnej, większe zaś, zalesić gatunkami przewidzianymi w typach gospodarczych,
- zadarnienia zboczy wąwozów i stref dolinnych oraz na obszarach wierzchowinowych w strefie parku krajobrazowego.

Obszary leśne będące pod ochroną jako węzłowe obszary systemu ekologicznego (o znaczeniu krajowym) powinny być traktowane jako trwała ekologiczna i ekonomiczna baza rozwoju gminy.

Prowadzona gospodarka leśna nie powinna uszczuplać walorów ekologicznych kompleksu, a w tym szczególnie jego funkcji ochronnych i być trwale zrównoważona.

Tereny leśne w strefach o kluczowej roli dla stabilizacji ekologicznej wyklucza się z procesów zubażania zasobów przyrodniczych, a dotyczy to obszaru położonego w szczególności w Parku.

Tereny leśne położone w strefach rekreacyjnych lub ich sąsiedztwie ogranicza się, co do form użytkowania rekreacyjnego oraz jakościowo i ilościowo względami ochrony lasu i jego odporności na zniszczenia. Zasięg i charakter tej funkcji w lasach wymaga ustaleń z właścicielami lasów.

W uzasadnionych krajobrazowo, ekologicznie czy ekonomicznie przypadkach wskazane jest wprowadzenie zadarnień śródpolnych, przywodnych i innych oraz zalesień gleb najniższej jakości.

Adaptuje się istniejącą zabudowę położoną na terenach leśnych z możliwością jej odtwarzania, remontu i rozbudowy ze zmianą funkcji zabudowy zagrodowej na jednorodziną i letniskową.

#### **V. Doliny rzek Wieprza i Bystrzycy**

Są to obszary o szczególnym znaczeniu krajobrazowym i ekologicznym. Przyjmuje się ich łąkowe użytkowanie, a również wykorzystanie do częściowej funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej bez prawa zabudowy.

Rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych, a tym samym i dolin rzecznych zależne jest ściśle od realizacji urządzeń ochrony środowiska w zbiorczych systemach kanalizacyjnych.

Dopuszcza się w dolinach rzek realizację małych piętrzeń o funkcji małej retencji wodnej dla celów hodowlanych, przyrodniczo-krajobrazowych lub rekreacyjnych.

Rewaloryzacji biologicznej i sanitarnej wymaga zdegradowana dolina rzeki Bystrzycy. W tym celu należy w pierwszej kolejności podjąć działania zmierzające do:

- sukcesywnej likwidacji zabudowy substandardowej znajdującej się na terenach zalewowych;
- możliwie pełnego odzysku powierzchni biologicznie czynnej poprzez likwidację terenów pod sztuczną nawierzchnią (placów składowych itp.);
- likwidacji śmietnisk, wysypisk, gnojowisk, gruzowisk, złomowisk;
- odtwarzania zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych;
- poprawy czystości wód między innymi poprzez likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków.

W wyznaczonym obszarze zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1% wprowadza się następujące zasady:

- zakazuje się sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą oraz lokalizacji oczyszczalni ścieków wskazanych na rysunku studium,
- teren oczyszczalni ścieków winien być zabezpieczony przed wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 200 lat (woda 0,5%). Rzędne wody 0,5% na podstawie „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej” wynoszą: dla planowanej oczyszczalni w Jawidzu – rzędna 152,55m.n.p.m., dla planowanej oczyszczalni w Zawieprzycach – rzędna 154,40m.n.p.m., dla planowanej oczyszczalni w Spiczynie – rzędna 155,10m.n.p.m. Oczyszczalnia oraz system odbioru ścieków musi być dostosowany do ewentualnego unieruchomienia oczyszczalni w czasie trwania powodzi. Przed opracowaniem projektu oczyszczalni, inwestor jest obowiązany wystąpić o warunki realizacji inwestycji do właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.
- obowiązuje zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych.

## **VI. Tereny zdegradowane**

Tereny pozostające po eksploatacji surowców lub zdegradowane poprzez wywóz odpadów, winny być rekultywowane pozostając w strefie terenów otwartych wzbogacających krajobraz np. przy leśnym kierunku rekultywacji.

## **VII. Ciągłość funkcjonalno-przestrzenna obszarów**

Należy zachować ciągłość funkcjonalno-przestrzenną terenów otwartych i zieleni a zwłaszcza obszarów urbanizowanych z terenami otwartymi gminy, co dotyczy w szczególności dyscypliny przestrzennej w urbanizacji obszarów, zwartych terenów budownictwa mieszkaniowego oraz stref lokalizacji przedsiębiorczości.

W celu zachowania ciągłości powiązań przyrodniczych szczególną ochroną przed urbanizacją objąć należy doliny rzek w tym doliny rzeki Wieprz i Bystrzycy stanowiących o

najwyższych walorach przyrodniczo-krajobrazowych gminy, powiązanych z Nadwieprzańskim Parkiem Krajobrazowym oraz Kozłowieckim Parkiem Krajobrazowym.

## 8.6. Obszary urbanizowane

Obszarami urbanizowanymi w granicach gminy są przede wszystkim tereny położone w strefach aktywizacji gospodarczej pod funkcje mieszkaniowe, przemysłowo-usługowe i rekreacyjne, położone w zasięgu tras drogowych.

Funkcja obszarów urbanizowanych oraz ich wyznaczona lokalizacja w studium jest bezkolizyjna z przyrodniczym systemem gminy.

Rozwój tych obszarów powinien następować stopniowo, w miarę narastania potrzeb, zgodnie ze strategią rozwoju gminy, po starannym przygotowaniu planistyczno-architektonicznym.

Zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych w układzie stref przyrodniczo-krajobrazowych określono w rozdziale 6.3.

Dopuszcza się przeprowadzenie zmian miejscowego planu zagospodarowania dla terenów nie budowlanych lecz położonych w granicach osadniczej jednostki funkcjonalno-przestrzennej z zachowaniem wiodącej jej funkcji użytkowania i braku kolizji przestrzennych bez korekty ustaleń i rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dla terenów osadnictwa dla których inwestor zamierza wyznaczyć więcej niż 2 linie zabudowy należy opracować koncepcję podziału terenu z uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich lub wdrożyć procedurę formalno-prawną zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

W poszczególnych miejscowościach gminy Spiczyn wyznaczono na rysunku studium tereny zainwestowania pod poszczególne funkcje oznaczone symbolami literowymi oraz numerami. Tereny o funkcjach mieszanych oznaczone na rysunku studium więcej niż jedną funkcją można przeznaczać w całości lub częściowo pod zagospodarowanie z zakresu pierwszej lub drugiej funkcji.

W przypadku terenów przeznaczanych w studium pod zabudowę oznaczonych symbolami RM; MN; ML przyjmuje się następujące wskaźniki dotyczące parametrów działek budowlanych:

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem RM zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1800m<sup>2</sup>, przy szerokości minimalnej wynoszącej 25 m; w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się w przypadku wyodrębnionych działek lub zespołów działek zmianę funkcji na budownictwo jednorodzinne lub zabudowę usługową,
- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodziną oznaczonych symbolem MN zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1000m<sup>2</sup>, przy szerokości minimalnej wynoszącej 18m dopuszczając dla zabudowy jednorodzinnej lokalizację nieuciążliwych usług nie wyznaczonych rysunkiem studium,
- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę letniskową oznaczonych symbolem ML zakłada się minimalną powierzchnię działek budowlanych wynoszącą 1500m<sup>2</sup>, przy szerokości minimalnej wynoszącej 20m,
- dopuszcza się lokalizację usług na działkach nie mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem powierzchni zabudowy oraz zasad dla gabarytów i architektury obiektów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną minimalną powierzchnię ustala się na 1800m<sup>2</sup>,

- dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne oznaczone symbolem UT minimalne parametry dla działki i frontu należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od przewidywanego zakresu oraz planowanych obiektów wypoczynku, rekreacji i sportu z niezbędnym zapleczem administracyjno-gospodarczym, hotelowym i gastronomicznym.

Głównym kierunkiem działania w planach miejscowych związanym z istniejącą zabudową powinny być działania renowacyjne w stosunku do starej zabudowy wymagającej modernizacji. Działania te mają na celu modernizację i renowację istniejącej zabudowy, rozumiane jako:

- przeprowadzenie niezbędnych rozbiórek i wyburzeń obiektów w złym stanie technicznym,
- odbudowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków nadających się do renowacji,
- zmniejszanie energochłonności budynków związane z poprawą ich stanu technicznego,
- podniesienie standardów wyposażenia w instalacje i urządzenia oraz poprawę ich stanu technicznego,
- poprawę jakości otoczenia budynków i zagospodarowania nieruchomości.

Dla nowych budynków mieszkalnych, a także w przypadku rozbudowy lub modernizacji istniejących budynków mieszkalnych zakłada się następujące gabaryty:

- budynki o wysokości do 2 kondygnacji i wysokości kalenicy do 10m;
- wysokość posadowienia parteru do 1 metra powyżej poziomu terenu;
- dachy o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°;
- w planach zagospodarowania można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych zasad, jeśli wynika to z parametrów zabudowy na terenach sąsiednich;
- w terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się zabudowanie obiektami kubaturowymi do 40% powierzchni działki,
- w przypadku terenów przeznaczanych wyłącznie pod zabudowę jednorodziną dopuszczalne jest zabudowanie co najwyżej 25% powierzchni działki.

Wyznaczone w rysunku „Studium...” tereny pod zabudowę zagrodową i jednorodziną dopuszcza się zabudować w strefie o 50-80 metrów większej na terenach przylegających gruntów ornych po przeanalizowaniu takiej możliwości na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zagospodarowanie tych terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska. Zmiany funkcji terenów określone w niniejszym studium nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

Dla terenów zabudowy wielorodzinnej parametry dotyczące gabarytów działek oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów będą ustalane indywidualnie na etapie sporządzania planów miejscowych.

Dla terenów oznaczonych symbolami 76 ZP, 80 UT oraz 151 US w zagospodarowaniu terenów uwzględnić należy ustalenia wynikające z położenia w obszarze zasięgu wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%, w szczególności:

- w terenie 80 UT dopuszcza się realizację wyłącznie przystani kajakowej,
  - w terenie 151 US dopuszcza się urządzenie boiska sportowego,
- bez prawa lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych.

W przypadku wykorzystania terenu pod usługi, rzemiosło lub wytwórczość i składowanie szczegółowe parametry i wskaźniki urbanistyczne będą ustalane w planach miejscowych z uwzględnieniem charakteru przedsięwzięcia oraz lokalnych uwarunkowań.

Budynki gospodarcze związane z zabudową zagrodową powinny być dostosowane do funkcji jaką będą pełniły w gospodarstwie. Podobnie jak w przypadku obiektów usługowych,

warunki dotyczące budynków gospodarczych powinny zostać określone w planach miejscowych z uwzględnieniem przepisów obowiązujących w tym zakresie oraz lokalnych uwarunkowań.

Wszelkie kolizje projektowanego zainwestowania, w tym zabudowy i urządzenia terenów zielonych, z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną będą usuwane kosztem i staraniem inwestora.

We wszystkich terenach przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową, bądź związaną z usługami i wytwórczością należy kształtować tereny zieleni wpływającej pozytywnie na krajobraz oraz klimat w otoczeniu obiektów. W terenach przeznaczanych pod usługi publiczne należy uwzględniać zagospodarowanie terenów o funkcjach przestrzeni publicznej.

Tereny przemysłu,składow i baz ,oznaczone symbolem P, przeznacza się pod:

- bazy i zaplecza techniczno-budowlane i transportowe oraz składy, magazyny i hurtownie;
- urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, w tym urządzenia obsługi rolnictwa;
- obiekty rzemiosła produkcyjnego i usługowego.

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i rybackich oznaczone symbolami RU mogą być przeznaczane pod urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego oraz lokalizację specjalistycznych gospodarstw rolnych.

Dla terenu urządzeń obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem 168 KS dopuszcza się przeznaczenie pod stację demontażu pojazdów, z możliwością prowadzenia również napraw oraz obsługi pojazdów. Kategorycznie wyklucza się możliwość realizacji stacji paliw. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić urządzenie pasów zieleni izolacyjnej, mającej za zadanie osłonięcie inwestycji w krajobrazie oraz minimalizowanie uciążliwości na przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej. Stacja demontażu winna spełniać wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Inwestycje w terenach oznaczonych symbolami P, RU oraz KS mogą być lokalizowane pod warunkiem, że planowane przedsięwzięcie nie będzie sprzeczne z ustaleniami przyjętymi dla danej strefy lub formy ochrony prawnej lub planistycznej na danym obszarze oraz nie będzie powodować uciążliwości na położonych w sąsiedztwie terenach zabudowy mieszkaniowej.

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie Prawa geologicznego i górniczego konieczne jest ujawnienie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także w planie miejscowym udokumentowanych złóż kopalin w celu ich ochrony\*\*.* Eksploatacja złoża w terenie powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczonym symbolem PG, może być prowadzona po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz zachowania warunków bezpieczeństwa powszechnego i spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska. Po zakończeniu eksploatacji, jednostka eksploatująca zobowiązana jest do przeprowadzenia rekultywacji terenu. Należy zwracać szczególną uwagę, aby w trakcie eksploatacji złoża oraz po jego zakończeniu skarpy kopalni kształtować w taki sposób, aby nie występowały osuwiska lub obrywy skarp.

Lokalizacje urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dopuszcza się w miejscach wyznaczonych na rysunku studium oraz nie wyznaczonych rysunkiem studium na wszystkich terenach pod warunkiem nie naruszania podstawowej funkcji terenu oraz warunków krajobrazu naturalnego jak i ustaleń obszarów ochrony prawnej i planistycznej.

## 8.7. 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:

L p.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Numer rejestru zabytków
1.	Zespół parkowo-pałacowy w Zawieprzycach	Zawieprzyce	A/485
	Pałac Miaczyńskich w ruinie		
	Lamus		
	Kaplica pałacowa		
	Oficyna		
	Stajnia		
	Brama wjazdowa		
	Oranżeria		
	Park		
	Krzyż z kopcem		
	2.		
Kościół parafialny pw. Św. Anny			
Dzwonnica			
Ogrodzenie			
Drzewostan			
Cmentarz przykościelny			
3.	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	Kijany	A/759
4.	Park pałacowy w zespole pałacowo-parkowym	Kijany	A/779
5.	Cmentarz parafialny	Kijany	A/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 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. Obiekty zabytkowe objęte strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej figurujące w ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego:

Num.	Nazwa obiektu	Miejscowość
1	2	3
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	

1	2	3
	Gorzelnia	
	Magazyn spirytusu przy gorzelnii	
	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	Rokitno
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 występowania stanowisk archeologicznych i stanowiska archeologiczne na obszarze gminy, oznaczone na rysunku studium.

*„Prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy pozyskać pozwolenie LWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycjami liniowymi (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania - wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji”.\*\**

## 8.8. Komunikacja

### 1. Układ drogowy

W granicach administracyjnych gminy ustalone zostały zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich - Dz.U. Nr 160 póź. 1071 z dnia 28 grudnia 1998r.) oraz Uchwałą Nr CXI/1443/04 Zarządu Województwa Lubelskiego z dnia 18 czerwca 2004r. w sprawie nadania numerów drogom powiatowym i gminnym zlokalizowanym na terenie Województwa Lubelskiego następujące ciągi dróg:

- a) dróg wojewódzkich oznaczonych symbolami KDW:
  - nr 829 relacji Łucka – Łęczna – Biskupice o klasie „G”;
  - nr 828 relacji Garbów – Niemce – Jawidz o klasie „Z”
- b) dróg powiatowych oznaczonych symbolami KDP:
  - nr 1561L o klasie „L”: Wola Sernicka – Nowa Wola – Zawieprzyce,
  - nr 1564L o klasie „L”: Leonów – Włoki – Charleż – Zawieprzyce – Wólka Zawieprzycka – droga powiatowa 1563L,
  - nr 1565L o klasie „L”: Wólka Nowa – Wólka Stara – droga powiatowa 1563L,
  - nr 2000L o klasie „Z”: droga wojewódzka 829 – Kijany – Łuszczów – droga krajowa 82
  - nr 2001L o klasie „L”: droga powiatowa 2000L – Stawek – Ludwików – Nowogród – droga powiatowa 2002L,
  - nr 2003L o klasie „L”: droga powiatowa 2004L – Ziółków – Witaniów – droga wojewódzka 813,
  - nr 2004L o klasie „Z”: droga wojewódzka 829 – Kijany – Zezulin – droga wojewódzka 813.
- c) drogi gminne w klasie technicznej „L” i „D”:

L.p.	Numer drogi	Przebieg drogi
1.	105100 L	dr.pow.1564L – Zawieprzyce – Stoczek – dr.pow.2004L
2.	105101 L	dr.gm.105100L – Januszówka – dr.pow.2004L
3.	105102 L	dr.gm.105104L – Ziółków do zabudowy
4.	105103 L	dr.woj.813 – Zezulin – Ziółków – dr.pow.2003L
5.	105104 L	dr.pow.2003L – Ziółków – gr.gminy Ludwin
6.	105105 L	dr.gm.105103L – Ziółków – dr.gm.105104L
7.	105106 L	dr.pow.2003L – Ziółków – dr.pow.2003L
8.	105107 L	dr.pow.1561L – Kol. Zawieprzyce – dr.pow.1565L
9.	105108 L	dr.pow.1565L – przez las – Radzic Nowy – gr.gminy Semiki
10.	105109 L	dr.pow.1564L – Kol. Zawieprzyce – do zabudowy
11.	105110 L	dr.pow.1565L – Wólka Nowa – gr.gminy Ludwin
12.	105111 L	dr.gm.105108L – Radzic Nowy – gr.gminy Ludwin
13.	105112 L	dr.woj.829 – Jawidz – za most – do zabudowy
14.	105113 L	dr.woj.829 – Jawidz – dr.woj.828
15.	105114 L	dr.woj.829 – dr.gm.105113L
16.	105115 L	dr.woj.829 – Stoki – dr.gm.105113L
17.	105116 L	dr.woj.828 – dr.gm.105113L
18.	105117 L	dr.woj.829 – dr.pow.1564L
19.	105118 L	dr.woj.828 – Stoki – dr.gm.105115L
20.	105119 L	dr.pow.1564L – dr.gm.105117L
21.	105120 L	dr.pow.1564L – Kol. Charleż – dr.pow.1564L
22.	105121 L	dr.pow.1564L – Stara Wieś – dr.pow.1564L
23.	105122 L	dr.woj.829 – Kol. Spiczyn – gr.gminy Wólka Lubelska
24.	105123 L	dr.pow.2000L – Spiczyn – dr.gm.105122L
25.	105124 L	dr.gm.105123L – dr.gm.105122L

26.	105125 L	dr.gm.105122L – dr.gm.105124L
27.	105126 L	dr.pow.2000L – Spiczyn – dr.gm.105124L
28.	105127 L	dr.pow.2000L – Kol. Spiczyn – dr.gm.105122L
29.	105128 L	dr.pow.2001L – Ludwików Dolny
30.	105129 L	dr.pow.2001L – Ludwików Górny – dr.pow.2001L
31.	105130 L	dr.gm.105129L – Ludwików Górny – do zabudowy
32.	105131 L	dr.woj.829 – Kijany – do gr. zabudowy
33.	105132 L	dr.pow.2004L – Kijany Kościelne
34.	105133 L	dr.woj.826 – osiedle Skarpa
35.	105134 L	dr.woj.826 – do GOZ Kijany

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

Z uwagi na konieczność dostosowania dróg powiatowych i gminnych do wymaganych warunków technicznych określonych dla dróg publicznych, uszczegółowienie ich przebiegu pozostawia się do czasu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmian, dopuszczając korekty łuków, działań związanych z zachowaniem widoczności i zagwarantowaniem obsługi komunikacyjnej drogami zbiorczymi.

Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt. 1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (Dz.U. z 2007 Nr 19, poz. 115).

Nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 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.

## **8.9. 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:**

- wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć wód podziemnych poprzez stacje wodociągowe oznaczone na rysunku studium,
- wodociągów zakładowych realizowanych dla dużych lub małych zakładów produkcyjnych,
- lokalnych ujęć wód podziemnych w tym studni kopanych dla rozproszonej zabudowy położonej poza strefą zasięgu wodociągów wiejskich i zakładowych.

W odniesieniu do stref ochronnych ujęć wód obowiązują przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001r. - Prawo wodne (Dz.U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) oraz ustalenia wynikające z decyzji ustanawiającej strefy ochronne ujęcia wody.

**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 bytowych z jednego gospodarstwa (jednego lub kilku budynków). 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 bytowych oraz przemysłowych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m<sup>3</sup>/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 - indywidualna oczyszczalnia biologiczna z drenażem, studnią chłonną i filtrem piaskowym.

3) Kanalizacja zbiorcza

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków komunalnych z całej wiejskiej jednostki osadniczej, przeważającej jej części lub zakładów przemysłowo-usługowych do oczyszczalni wiejskiej lub zakładowej poprzez pompownie zbiorcze ścieków skąd transportowane są przewodami tłocznymi do oczyszczalni. Technologia oczyszczania ścieków winna spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego. Teren planowanych oczyszczalni ścieków winien być zabezpieczony przed wodą powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 200 lat (woda 0,5%). Rzędne wody 0,5% na podstawie „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej” wynoszą: dla planowanej oczyszczalni w Jawidzu – rzędna 152,55m.n.p.m., dla planowanej oczyszczalni w Zawieprzycach – rzędna 154,40m.n.p.m., dla planowanej oczyszczalni w Spiczynie – rzędna 155,10m.n.p.m. Oczyszczalnia oraz system odbioru ścieków musi być dostosowany do ewentualnego unieruchomienia oczyszczalni w czasie trwania powodzi. Przed opracowaniem projektu oczyszczalni, inwestor jest obowiązany wystąpić o warunki realizacji inwestycji do właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

4) W celu ochrony wód powierzchniowych oraz obszarów źródliskowych małych rzek preferować należy dla rozwiązań technologicznych doczyszczanie ścieków w prostych

ekologicznych oczyszczalniach jak staw trzciniowy, filtr ziemny, powiązanie z systemem melioracyjnym i nawadnianie 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, Zawieprzyce;
- 2) Lublina dla miejscowości: Charleż wieś i Kolonia;
- 3) Lubartowa dla miejscowości Jawidz, Radzic Nowy.

### **5. Gospodarka odpadami**

Przewiduje się usuwanie odpadów poprzez kontenerowy system gromadzenia i wywozu na gminne wysypisko śmieci zlokalizowane w miejscowości Rokitno przy zastosowaniu segregacji odpadów i ich wtórnym wykorzystaniu. Należy stosować szczegółowe zasady zawarte w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Spiczyn”.

### **6. Elektroenergetyka**

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

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

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

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

### **7. Telekomunikacja**

Dla zapewnienia poprawnej obsługi łączności na terenie gminy przewiduje się poprzez systematyczną przebudowę linii napowietrznych na kablowe. Za pożądany standard wskaźnika telefonizacji uznaje się poziom ok. 40 abonentów na 100 mieszkańców.

W zakresie telekomunikacji ustala się:

1. dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury

- światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
2. rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
  3. pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu.

#### **8.10. Gospodarka wodna - podstawowa**

Kierunki rozwoju oraz zakres planowanych zamierzeń i działań (lokalizacji, ogólnych założeń koncepcyjnych) technicznych jakie planuje się wykonać w celu poprawy warunków retencjonowania wód powierzchniowych na terenie gminy, zawarte są w Programie Małej Retencji Wodnej Województwa Lubelskiego. Wynikają z oczekiwań społeczności lokalnej gminy Spiczyn, wyników przeglądów terenowych i ocen stanu i możliwości wykorzystania istniejącej infrastruktury hydrotechnicznej i melioracyjnej dla potrzeb magazynowania i sterowania zasobami wodnymi.

Przedstawione propozycje lokalizacji obiektów małej retencji uwzględniają:

- wymogi i uwarunkowania przyrodnicze,
- ograniczenia formalno-prawne,
- uwarunkowania planów zagospodarowania przestrzennego województwa i gminy Spiczyn,
- przesłanki i uzasadnienia ekonomiczne.

Ze względu na brak inwestycji hydrotechnicznych w rozwiązaniach planu ochrony Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego na rzece Wieprz lokalizację tych zbiorników przyjmuje się jak wniosek do ustaleń planu ochrony.

**Zestawienie obiektów i urządzeń malej retencji na terenie gminy Spiczyn**

Oznaczenie obiektu	Nazwa	Miejscowość	Rejon WZMiUW	Zlewnia rzeki	Vr [tys.m <sup>3</sup> ]	Pow. zalewu - pow. obiektu [ha]	Kosz [mln zł.]	Okres realizacji
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
402-N/Z/Z-III	Zbiornik Spiczyn	Spiczyn	Lublin	Wieprz	150	10	0,75	2007-2013
403-N/Z/Z-III	Zbiornik Ziółków	Ziółków	Lublin	Wieprz	210	15	2,05	po 2013
400-N/Z/Z-III	Zbiornik Kijany	Spiczyn	Lublin	Wieprz	75	5	0,53	2007-2013
404-P/Z/Z-III	Oczko wodne Spiczyn Kolonia	Kol. Spiczyn	Lublin	Wieprz	30	2	0,07	2007-2013
399-N/Z/Z-III	Zbiornik Jawidz	Jawidz	Lublin	Wieprz	45	3	0,32	po 2013
401-N/Z/Z-III	Zbiornik Radzic I Nowy	Radzic	Lublin	Wieprz	800	50	3,20	po 2013
405-N/B/Z-III	Jaz Spiczyn na rz. Bystrzyca	Spiczyn	Lublin	Wieprz	20	-	1,50	2007-2013
406-N/B/Z-III	Jaz Ziółków na rz. Bystrzyca	Ziółków	Lublin	Wieprz	30	-	2,00	2007-2013
					<b>1360</b>	<b>85</b>	<b>10,42</b>	

## 9. WARUNKI REALIZACJI STUDIUM

- 1) Narzędziem realizacji studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Obowiązkiem objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się wszystkie oznaczone na rysunku studium obszary. W planach należy uwzględnić ustalenia tekstowe i graficzne studium.
- 2) Konieczność respektowania przez władze samorządowe zobowiązań ustawy o samorządzie terytorialnym, dotyczących m.in. objęcia przez nie wśród zadań własnych, także ukształtowania ładu przestrzennego, racjonalnej gospodarki terenami oraz ochrony środowiska prowadzą do przyjęcia następujących zaleceń:
  - a) wprowadzenia do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustaleń studium określających:
    - kierunki ochrony środowiska przyrodniczego,
    - kierunki ochrony środowiska kulturowego,
    - kierunki rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego,
    - kierunki modernizacji i rozbudowy układu komunikacji,
    - kierunki modernizacji i rozbudowy układu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 3) Zakłada się, że dla wdrożeń przyjętych w studium ustaleń niezbędne będzie opracowanie następujących priorytetów programowych:
    - a) kompleksowego programu ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, stanowiącego podstawę dla proekologicznego ukierunkowania polityki przestrzennej i społeczno-gospodarczego rozwoju gminy oraz zintegrowania systemów terenów chronionych gminy z systemami ochrony terenów sąsiednich,
    - b) programu ochrony i odnowy środowiska kulturowego oraz poprawy ładu przestrzennego stanowiącego podstawę dla m.in. ukierunkowania kompleksowej, zrjonalizowanej i przynoszącej pozytywne efekty ekonomiczne modernizacji i rewaloryzacji istniejących zasobów,
    - c) opracowanie strategii rozwoju społeczno-gospodarczego powinno nadto obejmować:
      - program urządzenia terenów zielonych, powiązanie ich z lokalnymi i krajowymi korytarzami ekologicznymi doliny rzeki Wieprz i Bystrzycy,
      - kompleksowy program rozwoju turystyki, wykorzystujący w maksymalnym stopniu walory przyrodniczo-krajobrazowe terenów turystyczno-wypoczynkowych gminy, jego wieloletnie tradycje i walory położenia,
      - program restrukturyzacji przemysłu, uwzględniający m.in. przystosowanie nierozwojowych lub źle funkcjonujących zakładów do nowych potrzeb,
      - zasady przekształcenia struktury wsi mając na uwadze adaptację zabudowy zagrodowej na rekreacyjną i usługową,
      - narastania programu usług i urządzeń rekreacyjnych,
      - szczegółowego wyznaczenia lokalnych dróg, ścieżek rowerowych, szlaków pieszych i punktów widokowych,
      - zasady ekonomicznego etapowania i aktualizacji obszarów dla lokalizacji funkcji różnego rodzaju przedsiębiorczości i usług w wyznaczonych strefach i jednostkach funkcjonalno-przestrzennych;
    - d) opracowanie programów dotyczących rozwoju systemów wodociągów, kanalizacji, gazyfikacji i ciepłownictwa w szczególności dla nowych obszarów zainwestowania;
    - e) wzmocnienie roli koordynacyjnej i promocyjnej gminy w strukturach organizacyjnych urzędu w dziedzinie rozwoju i realizacji polityki przestrzennej.

## **10. WNIOSKI DO STUDIUM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO DOTYCZĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Do wprowadzenia w rozwiązania przyjęte w studium zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjmuje się:

- 1) objęcie ochroną krajobrazową doliny Wieprza i rz. Bystrzycy w obrębie granic administracyjnych gminy oraz pełną rewitalizację zespołu pałacowo-parkowego w Kijanach i Zawieprzycach;
- 2) wykształcenie w rejonie miejscowości Spiczyn-Kijany ośrodka dyspozycyjno usługowego z pełnym zestawem usług o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) ośrodki rozrządu ruchu turystycznego w miejscowościach Zawieprzyce (ośrodek główny), Spiczyn (II stopnia), Kijany (III stopnia);
- 4) dopuszczenie inwestycji hydrotechnicznych w formie zbiorników retencyjno-rekreacyjnych zgodnie z programem małej retencji w obszarze otuliny i Nadwieprzańskim Parku Krajobrazowym po wprowadzeniu zmian w planie ochrony parku;
- 5) aktywizację rejonu rekreacyjno-letniskowego wsi Radzic Nowy z uwzględnieniem realizacji zbiornika retencyjnego Radzic I.

## **11. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM**

Zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn” zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/109/01 z dnia 18 stycznia 2001r. ze zmianami, wynikają z uchwały Nr XXVI/152/09 Rady Gminy Spiczyn z dnia 10 listopada 2009r., w której ustalono m.in. przestrzenny zakres opracowania zmian: działki nr ewidencyjny 825 i 872 położone w miejscowości Zawieprzyce i działki nr 1504 położonej w miejscowości Jawidz. Wymienione działki, których granice są jednocześnie granicami zmian Studium, mają niewielką powierzchnię – łącznie ok. 3,9ha i są przeznaczone pod eksploatację piasków. Kopaliny posiadają dokumentację geologiczną w kategorii C<sub>1</sub>, z której wynika, że łączne zasoby możliwe do eksploatacji wynoszą ponad 123tys Mg. Zmiana Studium dotyczy zatem terenów obecnie użytkowanych rolniczo – głównie pól ornyc na V i IV klasie bonitacyjnej gleb, więc o niewielkiej produktywności. Pozostałe po zakończeniu ukopy poeksploatacyjne zostaną całkowicie zrehabilitowane: „Zawieprzyce” – kierunek leśny lub wodny, „Jawidz II” – kierunek leśny. Zmiana Studium umożliwiającą kontynuację procedury planistycznej i opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korzystna gospodarczo, ekonomicznie i ekologicznie. Zapewnia realizację celów strategicznych gminy Spiczyn.

Skutki środowiskowe o niewielkim zakresie jakościowym i ilościowym w rzeczywistości przyczynią się do poprawy bioróżnorodności w tej części gminy. Projekt zmiany Studium jest więc korzystny we wszystkich sferach planowania przestrzennego.

## **12. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM**

w zakresie wymaganym realizacją uchwały Nr 40 z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Podstawą do opracowania niniejszych zmian była uchwała Rady Gminy Spiczyn Nr 40 z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn opracowana została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

### **Cel i zakres opracowania zmiany Studium**

Studium stanowi podstawowy dokument planistyczny określający zasady polityki przestrzennej w gminie, kierunki przestrzennych przemian. Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy gminy Spiczyn, a także znaczące zainteresowanie terenami w celach inwestycyjnych, spowodowały już wcześniej konieczność ustalenia takich kierunków rozwoju gminy, które pozwolą uzyskać oczekiwane wysokie standardy życia mieszkańców, przy zachowaniu głównych zasad planistycznych, to jest ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

Zmiana Studium obejmuje działki o nr ew. 74/2, 74/3 położone w miejscowości Charleż oraz działki o nr ew. 1361, 1362, 1363, 1364, 1365 położone w miejscowości Jawidz na terenie gm. Spiczyn wraz z obsługą komunikacyjną tych terenów. Zmiany dotyczą wprowadzenia terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych. Realizacja tych inwestycji będzie stanowiła poszerzenie terenów istniejących kopalni zlokalizowanych na działkach sąsiednich. Problematyka dla tego rodzaju przedsięwzięć określona została już w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn” uchwalonym uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., z późn. zm., które ze względu na upływ czasu oraz dynamiczny rozwój gminy było już wielokrotnie aktualizowane. W związku z powyższym przedmiotowe zmiany studium dotyczą wyłącznie do rysunku studium, niemniej jednak tekst studium stanowi integralną część uchwały.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, stąd znaczenie tego dokumentu dla rozwoju społeczno -gospodarczego i przestrzennego jest bardzo istotne.

Tereny objęte zmianami Studium stanowią fragmenty przestrzeni rolniczej, nieurbanizowanej, o korzystnych układach komunikacyjnych dla funkcjonowania wydobywania surowców mineralnych.

Wprowadzone zmiany stanowią niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej

weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów planowanych kopalni

**Synteza ustaleń zmian „Studium...”.**

Niniejsze zmiany „Studium...” nie spowodowały zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy.

Generalnie nieznaczne zmiany zostały dokonane w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy w miejscowościach Jawidz i Charleż. Wskazano na terenie tych miejscowości obszary do tej pory nie objęte ustaleniami „Studium...” jako tereny upraw polowych, a zatem usunięto uchybienie formalne dotychczas obowiązującego dokumentu. Ponadto uzupełniono zasady zagospodarowania terenów w zakresie infrastruktury technicznej dotyczącej telekomunikacji

Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami).

### **13. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM \***

w zakresie wymaganym realizacją uchwały Nr 66 z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn.

Podstawą do opracowania niniejszych zmian była uchwała Rady Gminy Spiczyn Nr 66 z dnia 10 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn. Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn opracowane zostały zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

#### **Cel i zakres opracowania zmiany Studium**

Studium jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy ustalonego w Strategii rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź jego zmian. Jest również dokumentem formalnym przy przygotowaniu aplikacji o przyznanie środków z funduszy europejskich. Studium nie jest jednak przepisem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z realizacją inwestycji.

Postępujący rozwój społeczno – gospodarczy gminy Spiczyn, a także znaczące zainteresowanie terenami w celach inwestycyjnych, spowodowały już wcześniej konieczność ustalenia takich kierunków rozwoju gminy, które pozwolą uzyskać oczekiwane wysokie standardy życia mieszkańców, przy zachowaniu głównych zasad planistycznych, to jest ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów.

Potrzeba opracowania zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania, a także samej gminy.

Zgodnie z ww uchwałą zmiany studium zostały opracowane dla działek ozn. nr ew. 1378 i 2059 położonych w miejscowości Jawidz oraz 1357 położonej w miejscowości Zawieprzyce. Zmiany dotyczą wprowadzenia terenów zabudowy usługowej. Wskazane nowe lokalizacje sprzyjają tworzeniu powiązań sfery

usługowej z mieszkaniową oraz dostosowane są do istniejących możliwości obsługi inżynierskiej i komunikacyjnej. Tereny objęte zmianami Studium zlokalizowane są w terenach zurbanizowanych, z korzystnym układem komunikacyjnym i infrastrukturalnym dla funkcjonowania planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Ustalenia Studium wskazują na wagę podnoszenia jakości życia w gminie, zarówno dla jego stałych mieszkańców jak i odwiedzających gminę mieszkańców regionu oraz turystów. Udział w gospodarce gminy dziedzin gospodarki związanych m.in. z turystyką, handlem i usługami okołoturystycznymi wyznacza nie tylko kierunki przemian społeczno-gospodarczych, ale także wzmacnia potrzebę zachowania i troski o przestrzeń związaną z ochroną zabytków.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, jednakże jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, stad znaczenie tego dokumentu dla rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego jest bardzo istotne.

Wprowadzone zmiany stanowią niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań oraz dokonanych rozstrzygnięć sprowadza się wyłącznie do konieczności uwzględnienia zmian w w rozdziale 6 pt „Kierunkach zagospodarowania przestrzennego”, w podrozdziale 6.3 dotyczącym uwarunkowań i zasad ochrony stref przyrodniczo

*krajobrazowych poprzez określenie funkcji, zasad zagospodarowania i użytkowania terenu oraz przedmiotu i celu ochrony przyrody.*

*Obowiązujące studium w przypadku wykorzystania terenu pod usługi, zakłada, że szczegółowe parametry i wskaźniki urbanistyczne będą ustalane w planach miejscowych z uwzględnieniem charakteru przedsięwzięcia oraz lokalnych uwarunkowań.*

### ***Synteza ustaleń zmian „Studium...”.***

*Niniejsze zmiany „Studium...” nie spowodowały zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy.*

*Generalnie nieznaczne zmiany zostały dokonane w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy w miejscowościach Jawidz i Zawieprzyce. Wskazano na terenie tych miejscowości obszary do tej pory objęte ustaleniami „Studium...” jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy przemysłowej. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy. Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647)\*.*

## **14. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM \*\***

*Podstawą do opracowania niniejszej zmiany była uchwała Nr 201 Rady Gminy Spiczyn z dnia 26 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn. Przedmiotowy zakres zmiany dotyczył lokalizacji terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oraz rozszerzenia terenów zabudowy zagrodowej. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn opracowana została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 197 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych.*

### *Cel i zakres opracowania zmiany Studium*

*Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów, wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania, a także samej gminy. Projektowane zagospodarowanie może przynieść gminie korzyści finansowe, w postaci potencjalnych wpływów z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości po zagospodarowaniu terenów zgodnie z planem.*

*Zgodnie z uchwałą inicjującą zmiana studium została opracowana dla działek ozn. nr ew. 59, 60, 61, 62, 63, 75, 76 zlokalizowane w miejscowości Charleź, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1436, 1501, 1502 zlokalizowane w miejscowości Jawidz, 267, 268/1, 268/2, 269 zlokalizowane w miejscowości Spiczyn wraz z obsługą komunikacyjną tych terenów. Zmiana dotyczy wprowadzenia terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych w miejscowościach Charleź i Jawidz oraz rozszerzenia istniejących terenów zabudowy zagrodowej w miejscowości Spiczyn. Realizacja tych inwestycji będzie stanowiła poszerzenie istniejących terenów eksploatacji surowców mineralnych, a także lokalizację nowych terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych oraz terenów istniejącej zabudowy zagrodowej. Problematyka dla tego rodzaju przedsięwzięć określona została już w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Spiczyn” uchwalonym uchwałą Nr XVII/109/01 Rady Gminy Spiczyn z dnia 18 stycznia 2001 r., z późn. zm., które ze względu na upływ czasu oraz dynamiczny rozwój gminy było już wielokrotnie aktualizowane. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana studium dotyczy rysunku studium, niemniej jednak tekst studium, stanowiący integralną część uchwały, został uzupełniony poprzez wprowadzenie kursywą „Uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.”.*

*Wprowadzona zmiana stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów zabudowy zagrodowej oraz powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.*

### ***Synteza ustaleń zmian „Studium...”.***

*Niniejsza zmiana „Studium...” nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy.*

*Generalnie nieznaczna zmiana została dokonana w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy w miejscowościach Charleż, Jawidz i Spiczyn. Do zmiany wskazano na terenie tych miejscowości obszary objęte ustaleniami „Studium....” jako tereny upraw polowych oraz przeznaczonych pod zalesienia. Zmiana dotyczyła poszerzenia terenów zabudowy zagrodowej oraz lokalizacji terenów powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych. Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.*

*Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).*