



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WÓŁKA

Tekst jednolity

Uwzględniający treść Studium przyjętego uchwałą Nr XXXI/254/01 Rady Gminy Wólka z dnia 6 listopada 2001r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą:

- Nr IX/51/07 Rady Gminy Wólka z dnia 25 czerwca 2007r.,**
- Nr XXXVIII/246/09 Rady Gminy Wólka z dnia 4 maja 2009r.,**
- Nr Rady Gminy Wólka z dnia2012r.,**

**Załącznik Nr 1
Do uchwały Nr
Rady Gminy Wólka
z dnia 2012**

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	6
2. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA.....	8
3. DANE PODSTAWOWE - stan wyjściowy - 1998 r.....	9
4. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	10
4.1. Analiza strategiczna SWOT.....	13
4.2. Koncepcja kształtowania terenów aktywności w gminie	15
4.3. Cele główne strategii.....	17
4.4. Rozwój potencjałów.....	18
5. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU.....	20
I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
5.1. Warunki geograficzne oraz położenie komunikacyjne.....	20
5.2. Uwarunkowania zewnętrzne.....	21
5.2.1. Sieć osadnicza.....	21
5.2.2. Środowisko kulturowe.....	21
5.2.3. Środowisko przyrodnicze.....	22
5.2.3.1. Ochrona przyrody i krajobrazu.....	22
5.2.3.2. Zielony Pierścień (Green Belt).....	23
5.2.3.3. NATURA 2000.....	25
5.2.3.4. Kopaliny.....	28
5.2.3.5. Ochrona wód podziemnych i ujęć wód.....	28
5.2.3.6. Rewaloryzacja dolin rzecznych.....	28
5.2.4. Turystyka.....	29
5.2.5. Rolnictwo.....	30
5.2.6. Ochrona przeciwpowodziowa.....	30
5.2.7. Ład przestrzenny.....	31
5.2.8. Infrastruktura transportowa.....	31
5.2.9. Elektroenergetyka.....	32
5.3 Telekomunikacja.....	33
5.4. Infrastruktura komunalna.....	33
5.5. Elementy demografii.....	33
5.5.1. Uproszczona prognoza demograficzna do 2020 roku.....	35
5.6. Struktura gospodarcza.....	36
5.7. Infrastruktura komunalna.....	40
5.7.1. Komunikacja drogowa.....	41
5.7.1.1. Uwarunkowania rozwoju.....	41
5.7.1.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji drogowej.....	42
5.7.2. Komunikacja publiczna.....	42
5.7.2.1. Uwarunkowania rozwoju.....	42
5.7.2.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji publicznej.....	42
5.7.3. Techniczne zaplecze motoryzacji.....	43
5.7.3.1. Uwarunkowania rozwoju.....	43
5.7.3.2. Główne cele dla rozwoju technicznego zaplecza motoryzacji.....	43
5.8. Infrastruktura społeczna.....	44
5.9.1. Uwarunkowania przyrodnicze.....	45
5.9.2. Struktura ekologiczna gminy.....	47
5.10. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych.....	48
6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	66
6.1. Funkcja i ranga miejscowości.....	66
6.2. Struktura stref i jednostek funkcjonalno-przestrzennych.....	67
6.3. Główne zasady polityki przestrzennej.....	81
6.4. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych.....	84
6.5. Ochrona wartości kulturowych.....	102
6.6. Komunikacja.....	118
6.6.1. Układ drogowy.....	118
6.6.2. Komunikacja publiczna.....	126
6.6.3. Techniczne zaplecze motoryzacji.....	126
6.6.4. Komunikacja lotnicza. Obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	127

6.7. Infrastruktura komunalna – stan istniejący i uwarunkowania rozwoju.....	127
6.7.1. Zaopatrzenie w wodę.....	127
6.7.1.1. Wnioski z oceny stanu istniejącego zaopatrzenia w wodę.....	128
6.7.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych.....	129
6.7.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju.....	129
6.7.2.2. Wnioski wynikające z oceny stanu systemu gospodarki ściekowej w gminie.....	130
6.7.3. Gospodarka ciepła i gazyfikacja.....	131
6.7.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju.....	131
6.7.3.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego.....	132
6.7.4. Gospodarka odpadami.....	133
6.7.4.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju.....	133
6.7.5. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki wodno-ściekowej, ciepłej i odpadami.....	133
6.7.5.1. Cele i zasady rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę.....	133
6.7.5.2. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ściekowej.....	134
6.7.5.3. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ciepłej i gazyfikacji.....	134
6.7.5.4. Cele i zasady rozwoju gospodarki odpadami.....	135
6.7.6. Kierunki rozwoju systemów gospodarki wodno-ściekowej ciepłej i odpadami.....	135
6.7.6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę.....	135
6.7.6.2. Kierunki rozwoju systemu gospodarki ściekowej.....	136
6.7.6.3. Kierunki rozwoju gospodarki ciepłej i gazyfikacji.....	137
6.7.6.4. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami.....	138
6.8. Elektroenergetyka.....	138
6.8.1. Cele i zasady rozwoju systemu elektroenergetycznego.....	139
6.8.2. Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego.....	139
6.9. Telekomunikacja.....	143
6.9.1. Cele wiodące systemu telekomunikacyjnego.....	143
6.9.2. Kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego.....	143
6.10. Program małej retencji.....	144
7. REALIZACJA STUDIUM.....	145
7.1. Narzędzia realizacji.....	145
7.2. Programy działań.....	150
7.3. Obszary objęte obowiązkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	152

ZESPOŁY AUTORSKIE

I. Opracowania przyjętego uchwałą Nr XXXI/254/01 Rady Gminy Wólka z dnia 6 listopada 2001r.

GLÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. Marek Kozłowski upr. urb. 953/89

Autorzy bloków:

- blok społeczno-ekonomiczny:
dr Andrzej Miszczuk
dr Waldemar A. Gorzym-Wilkowski
- 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

II. Opracowania przyjętego uchwałą Nr IX/51/07 Rady Gminy Wólka z dnia 25 czerwca 2007r. wraz ze zmianami.

GLÓWNY PROJEKTANT – mgr inż. Arch. Elżbieta Mącik

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| - struktura funkcjonalno-przestrzenna | - mgr inż. Anna Chrzanowska |
| - ochrona środowiska | - mgr Piotr Sempliński |
| - komunikacja | - mgr inż. Tadeusz Laskowski |
| - inżynieria sanitarna | - mgr inż. Edward Pomorski |
| - elektroenergetyka i telekomunikacja | - inż. Jerzy Żaliński |
| - gospodarka rolna | - techn. Waldemar Wiącek |
| - opracowanie graficzne | - tech. Jolanta Gajos |

III. Opracowania przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/246/09 Rady Gminy Wólka z dnia 4 maja 2009.

GLÓWNY PROJEKTANT

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| - konsultacje w zakresie przestrzeni | - mgr Piotr Sempliński |
| - tok formalno – prawny | - mgr inż. arch. Elżbieta Mącik |
| | - mgr Klementyna Chabros |
| | - mgr Aleksandra Świerczyńska |
| - komunikacja | - mgr inż. Tadeusz Laskowski |
| - inżynieria sanitarna | - mgr inż. Edward Pomorski |
| - elektroenergetyka i telekomunikacja | - inż. Jerzy Żaliński |
| - ochrona i kształtowanie środowiska | - mgr Piotr Sempoliński |
| - rolnictwo | - mgr inż. Waldemar Wiącek |
| - opracowanie komputerowe | - mgr inż. Tomasz Kleczek |
| - opracowanie graficzne | - tech. Jolanta Gajos |

**IV. Opracowania przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Wólka z
dnia 2012 r.**

*Zmiany studium zostały opracowane przez
Zakład Projektowo-Budowlany
Pracownię Projektowo-Studialną
EKO-PLAN w Lublinie.*

Zespół autorski:

*mgr inż. Marek Kozłowski – Główny Projektant,
mgr inż. Anita Nankiewicz
mgr inż. Katarzyna Kasiak
mgr Gustaw Obel
inż. Maciej Kozłowski
Jolanta Kulik*

*Zmiany wprowadzane w tekście zostały wyróżnione innym kolorem czcionki, oraz
przekreśleniami.*

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”.

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

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów ogólnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych,
- programu inwestycyjnego rozbudowy portu lotniczego rozumianego komplementarnie z infrastrukturą towarzyszącą.

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 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji, przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania,
- obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa.

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 zarząd 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 zarządu gminy w sferze zagospodarowania przestrzennego. Decyzje rady gminy podejmowane w trybie jej uchwał nie mogą być sprzeczne z polityką przestrzenną gminy.

Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utrzymała obowiązek sporządzania przez gminę Studium. Określała zakres merytoryczny polityki przestrzennej, który w stosunku do poprzedniej ustawy z 1994r., określa szczegółowy katalog uwarunkowań (determinant) rozwoju przestrzennego a jednocześnie ustala wymagany zakres kierunków i zasad zagospodarowania. Uwzględniając wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. I zmiana Studium obejmuje również zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania województwa lubelskiego oraz inne dokumenty strategiczne i planistyczne opracowane na potrzeby gminy. Art. 10 cytowanej ustawy określa szczegółowy zakres uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, które powinno zawierać Studium. W tekście jednolitym Studium uwzględniono wnioski, opinie i postanowienia wynikające z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 33).

3.8. Schemat funkcjonalny dróg skala 1: 15 000 załącznik nr 10

3. DANE PODSTAWOWE - stan wyjściowy - 1998 r.

- | | |
|------------------------------|----------|
| 1. Powierzchnia ogólna gminy | 7 265 ha |
| 2. Użytki rolne | 5461 ha |
| 3. Grunty orne | 4734 ha |
| 4. Sady | 95 ha |
| 5. Łąki i pastwiska | 632 ha |
| 6. Lasy i grunty leśne | 909 ha |
| 7. Pozostałe grunty | 262 ha |
-
8. Liczba sołectw - 17
 9. Liczba gospodarstw rolnych - 2 145
 10. Średnia wielkość gospodarstwa - 2,3 ha
 11. Ludność - 6 694
 12. Liczba ludności na 1 km² - 92,2
 13. Zasoby mieszkaniowe - 1 797 mieszkań
 14. Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkanie 71,3 m²
 15. Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca 19,2 m²

4. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY

Podnoszenie efektywności ekonomicznej funkcjonowania administracji publicznej wymaga stosowania działań charakterystycznych do tej pory dla sfery przedsiębiorczości, jak: zarządzanie jakością, rozwijanie (przede wszystkim w aspekcie jakościowym) zasobów ludzkich, adaptacja nowych technologii, budowanie przyjaznego otoczenia i skonstruowanie systemu oceny działalności. Jeśli w takich - typowo na pozór biznesowych - kategoriach zaczynamy myśleć o gminie to oczywista staje się także niezbędność zarządzania i planowania strategicznego.

Zarządzanie strategiczne można określić jako ukierunkowany na przyszłość proces wyboru celów i kierunków rozwoju oraz metod i sposobów ich osiągnięcia, a więc proces kształtujący przyszłe wydarzenia oraz przyszły poziom rozwoju i strukturę gminy, a także jej pozycję w otoczeniu.

Zarządzanie strategiczne jest szczególnie przydatne w sterowaniu gminą w warunkach:

- niestabilnego, zmieniającego się otoczenia,
- niepewności i ryzyka w działaniu,
- wykorzystania przede wszystkim własnych zasobów.

Z kolei planowanie strategiczne jest pierwszym etapem zarządzania strategicznego i polega na formułowaniu strategii rozwoju oraz programów realizacyjnych. Jest więc to etap przygotowania i podejmowania decyzji. Innymi słowy można stwierdzić, że planowanie strategiczne jest systematycznym sposobem kierowania zmianami obecnej sytuacji i tworzenia możliwie najlepszej sytuacji w przyszłości. Jest to twórczy proces identyfikowania i podejmowania najistotniejszych działań z punktu widzenia mocnych i słabych określonej jednostki terytorialnej oraz szans i zagrożeń tkwiących w jej otoczeniu.

W planowaniu strategicznym ważne są trzy podstawowe zasady:

- 1) dogłębne spojrzenie do wewnątrz gminy,
- 2) szerokie spojrzenie na zewnątrz gminy,
- 3) długie spojrzenie w przyszłość.

Strategia jest jednym z podstawowych instrumentów zarządzania. Można ją zdefiniować jako pewien plan działania gminy, związany z jej pozycją w otoczeniu (obecną i przyszłą) oraz pewien względnie trwały i koherentny sposób działania.

Jej przedmiotem - obok władz gminy - powinny być:

- liderzy lokalnej strefy gospodarczej, najwięksi pracodawcy,

- reprezentanci lokalnego systemu edukacyjnego, kultury, stowarzyszeń,
- przedstawiciele innych lokalnych instytucji i środowisk społecznych,
- inni liderzy wspólnoty lokalnej.

Niezbędny jest także udział niezależnych (spoza gminy) ekspertów, którzy podpowiedzą określone rozwiązania z innych gminy, a także dokonają w miarę obiektywnej, pozbawionej stosunku emocjonalnego, oceny szans i zagrożeń, a także sił i słabości danej gminy.

Z kolei przedmiotem strategii jest strefa materialna danej gminy, ujmowania w wymiarze przestrzennym, ekologicznym, społecznym i gospodarczym, postrzegana z punktu widzenia poszczególnych grup społecznych, zamieszkujących daną jednostkę przestrzenną.

Proces tworzenia i realizacji strategii składa się z kilku, następujących po sobie faz.

W wersji pełnej obejmuje on:

- 1) określenia celów,
- 2) diagnozy,
- 3) analizy strategicznej,
- 4) scenariuszowego wariantowania strategii,
- 5) wyboru strategii rozwoju,
- 6) formułowania programów działania.

Natomiast w wersji uproszczonej, należałoby uwzględnić fazy: 1), 2), 3), 6).

Pierwszym etapem prac nad strategią jest określenie celów. Celem generalnym strategii gminy może być przykładowo:

- zapewnienie w danych warunkach wewnętrznych i zewnętrznych maksymalnie korzystnych warunków rozwoju gospodarczego gminy,
- poprawa warunków życia mieszkańców,
- użytkowanie istniejących zasobów w taki sposób, aby zapewnić nieprzerwane istnienie danej jednostki lokalnej.

Bardziej uszczegółowiając można określić zasadnicze grupy działań, logicznie warunkujące realizację celu generalnego takie jak przykładowo:

- podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej gminy,
- stworzenie zróżnicowanych funkcji gospodarczych,
- rozwijanie funkcji ponadlokalnych,
- stałe kształtowanie ładu gospodarczego i przestrzennego.

O ile generalny cel strategiczny jak też cele warunkujące są na tyle ogólnie sformułowane, że mogą znaleźć zastosowanie w większości gmin, to określenie szczegółowych celów odnoszących się do dziedzin działań strategicznych (takich jak np. środowisko przyrodnicze, sieć osadnicza, komunikacja, przedsiębiorczość, turystyka itp.) i celów działowych jest bardziej zindywidualizowane i zależy od:

- typu funkcjonalnego gminy,
- aktualnego poziomu rozwoju społeczno - gospodarczego,
- stanu zagospodarowania przestrzennego,
- obecnych i przyszłych zewnętrznych oraz wewnętrznych uwarunkowań rozwoju,
- obecnej i przyszłej sytuacji finansowej gminy,
- czynników psychospołecznych, kulturowych i politycznych.

Diagnoza dla potrzeb strategii rozwoju gminy - w wersji rozwiniętej - powinna zawierać analizy, oceny i wnioski dotyczące stanu oraz obserwowanych tendencji zmian w zakresie:

1. położenia geograficznego, komunikacyjnego, znaczenia w systemie osadniczym, relacji z sąsiednimi gminami,
2. środowiska przyrodniczego, jego zasobów, stopnia ich degradacji oraz ochrony,
3. potencjału społeczno-demograficznego,
4. potencjału ekonomicznego gminy oraz infrastruktury ekonomicznej,
5. warunków poziomu życia ludności oraz infrastruktury technicznej i społecznej,
6. możliwości finansowych władz lokalnych.

Najpopularniejszą metodą analizy strategicznej stosowaną w odniesieniu gmin jest analiza SWOT (tabela 1). Jej nazwa wywodzi się od pierwszych liter angielskich słów: strength (silne strony), weakness (słabości), opportunities (szanse) i threats (zagrożenia), a istota sprowadza się do określenia słabych i silnych stron tkwiących wewnątrz gminy oraz szans i zagrożeń tkwiących w jej otoczeniu.

Tabela 1

Istota analizy SWOT

a) stan obecny

	Pozytywy	Negatywy
Gmina	Siły	Słabości
Otoczenie	Szanse	Zagrożenia

b) w przyszłości

	Pozytywy	Negatywy
Gmina	Siły	Słabości
Otoczenie	Szanse	Zagrożenia

Źródło: opracowanie własne.

Każda gmina posiada zarówno silne jak i słabe strony. Silnymi stronami są zasoby (ludzkie, materialne i niematerialne) oraz aspekty funkcjonowania, które pozytywnie wyróżniają ją w otoczeniu. Z kolei słabe strony to brak określonych zasobów, względnie te aspekty funkcjonowania gminy, które ograniczają jej możliwości rozwojowe, przy czym wykazują one tendencje do powtarzania się i nasilania.

Programy działania powinny opisywać sposób działania, ze szczególnych uwzględnieniem stosowanych instrumentów, wskazywać lokalizację działań oraz podmioty za nie odpowiedzialne.

4.1. Analiza strategiczna SWOT

W trakcie analizy strategicznej gminy Wólka możliwa była identyfikacja następujących silnych stron gminy:

- rosnącą dzięki napływowi migracyjnemu liczbę ludności, traktującą gminę jako miejsce zamieszkania, a powiązaną z Lublinem miejscem pracy; dotyczy to w dużym stopniu osób o co najmniej średnim statusie materialnym, dzięki czemu powiększa się głębokość i rozległość rynku wewnętrznego na różnego rodzaju produkty i usługi,
- korzystna dla mieszkańców i inwestorów polityka taryfowa i podatkowa gminy,
- wysoki poziom zwodociągowania i zgazyfikowania gminy,
- dobrze rozwiniętą sieć placówek oświatowych,
- korzystne walory dla rozwoju rekreacji weekendowej,
- możliwe do wykorzystania zasoby gazu ziemnego i kamienia wapiennego,
- duże tereny przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego na cele przedsiębiorczości,

- dosyć wysoką jakość gleb oraz duży udział rolnictwa intensywnego, związanego ze stałym lokalnym rynkiem.

Z kolei do słabych stron można zaliczyć:

- brak wykształconego silnego ośrodka gminnego, mogącego stanowić biegun rozwoju gminy,
- niski poziom rozwoju sieci kanalizacyjnej,
- mały odsetek utwardzonych dróg gminnych,
- główna oś komunikacyjna gminy będąca jednocześnie korytarzem silnego ruchu tranzytowego, silnie ingerującego w spistość funkcjonalną obszaru gminy,
- znaczna liczba osób trwale bezrobotnych, przy praktycznym braku ofert pracy,
- stosunkowo mała swoboda kształtowania wydatków budżetowych, wynikająca zarówno z niedostatecznej wysokości budżetu gminy, jak i ze struktury dochodów,
- zbyt pasywna polityka gminy w zakresie tworzenia i gospodarowania zasobem gruntów komunalnych przeznaczonych na działalność gospodarczą.

Natomiast w zakresie szans tkwiących w otoczeniu gminy należy wskazać:

- bliskość dużego i stosunkowo stabilnego rynku zbytu dla towarów i usług - jakim jest sąsiadujący z gminą Lubelski Zespół Miejski (Lublin-Świdnik), liczący przeszło 400 tys. mieszkańców,
- położenie gminy przy intensywnie wykorzystywanej trasie turystycznej Lublin-Lęczna-Włodawa,
- realizacja portu lotniczego,
- możliwość łatwego korzystania z usług wyższego rzędu zlokalizowanych w Lublinie (szkolnictwa wyższego i średniego, placówek ochrony zdrowia, instytucji kultury, handlu),
- szansa na udział w korzyściach koncentracji przedsiębiorczości w rdzeniowym obszarze aglomeracji lubelskiej, w szczególności możliwość przejmowania inwestycji podmiotów zainteresowanych lokalizowaniem się w sąsiedztwie rynku Lublina, lecz w miejscu o zmniejszonych rygorach terenowych, finansowych itp.
- bliskość zlokalizowanych w Lublinie różnego typu instytucji infrastruktury ekonomicznej,
- możliwość wykorzystania pewnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wybudowanych dla potrzeb Lublina, ale mających znaczne rezerwy i mogących służyć zaspokajaniu potrzeb także gminy Wólka, takich jak: oczyszczalnia ścieków "Hajdów", wysypisko śmieci w Jawidzu i Rokitnie, komunikacja miejska Lublina itp.,
- bliskość specjalnej strefy ekonomicznej w Lublinie i Świdniku.

Z kolei jeśli chodzi o zagrożenia tkwiące w otoczeniu gminy to dotyczą one przede wszystkim:

- bezpośrednie zagrożenie emisją zanieczyszczeń pyłowych i gazowych z dzielnicy przemysłowej Lublina,
- uciążliwości w zakresie warunków areosanitarnych związanych z tylko częściową hermetyzacją oczyszczalni ścieków “Hajdów”,
- zbyt mała przepustowość drogi regionalnej Lublin – Łęczna - Włodawa, utrudniającej funkcjonowanie ruchu lokalnego w gminie.

4.2. Koncepcja kształtowania terenów aktywności w gminie

W obecnej sytuacji ekonomicznej i ustrojowej gminy Wólka, a także biorąc pod uwagę jej położenie w stosunku do Lublina, należy założyć, że w perspektywie najbliższych kilkunastu lat jednym z zasadniczych czynników funkcjonowania i rozwoju gminy będzie przemysł i inne formy przedsiębiorczości pozarolniczej. W wyniku zmian systemowych lat 90-tych szereg przedsiębiorstw odgrywających niegdyś kluczową rolę jako element bazy ekonomicznej Wólki, uległo większym lub mniejszym przekształceniom. W tej sytuacji konieczne jest tworzenie warunków dla powstawania nowej przedsiębiorczości usługowej, składowo-transportowej i przemysłowej na obszarze gminy. Nowa przedsiębiorczość pozarolnicza dałaby zatrudnienie istniejącym nadwyżkom siły roboczej oraz pozwoliłby na efektywniejsze wykorzystanie przeznaczonego już na te cele terenu, obiektów, infrastruktury technicznej itd. Ponadto, poprzez mechanizmy mnożnikowe, zwiększyłaby wewnętrzny popyt i spowodował ogólną poprawę stanu ekonomicznego gminy, a także silniejsze jej związanie ze strukturami gospodarczymi Lublina.

Impulsem stwarzającym możliwości wykształcenia terenów aktywności gospodarczej jest przesądzenie o realizacji portu lotniczego, lokowanego na obszarze gminy przyległym do istniejącego lotniska sportowego w Świdniku. Inwestycja ta wywoła konieczność przekształceń funkcjonalnych struktury osadniczej w tej części gminy. Dotyczyć to będzie głównie przyległych miejscowości tj. wsi Świdnik Duży oraz Kolonia Świdnik Mały. Przewidywane uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem lotniska jak również zapotrzebowanie na realizację programów towarzyszących lotnisku związanych między innymi z obsługą przewozów towarowych oraz pasażerskich, będą wywoływały konieczność przekształcania dotychczasowego sposobu funkcjonowania istniejących obiektów. Dotyczyć to będzie głównie obiektów mieszkalnych. Dlatego też funkcja ta

powinna być sukcesywnie zastępowana przez programy usługowe. Sąsiedztwo lotniska, dogodna dostępność komunikacyjna, brak kolizji z innymi funkcjami gminy oraz ze środowiskiem przyrodniczym, wskazuje na atrakcyjność tego rejonu do lokowania różnych programów, dających możliwość realizacji wszelkich form działalności usługowej oraz przemysłowej..

Równolegle z rozwojem tradycyjnych funkcji związanych z przedsiębiorczością należałoby stymulować nowy element bazy ekonomicznej Wólki oraz czynników jej rozwoju ekonomicznego, może być rekreacja. Naturalne walory rekreacyjne gminy nie są obecnie zbyt wysokie, jednak bliskość dużego miasta podnosi szansę ich “sprzedaży”. Gmina musi zatem efektywnie ułatwiać wykorzystanie tych walorów, i to przez maksymalnie zróżnicowany popyt. W szczególności możliwe wydaje się wciąż zwiększenie liczby osób odwiedzających obszar i ewentualne przedłużenie czasu ich przebywania w gminie, wiążące się m.in. ze zwiększeniem zestawu usług, z jakich korzystają. Efektem tak sformułowanych działań ma być zatem wzrost intensywności ruchu rekreacyjnego, wraz z pozytywnymi zjawiskami ekonomicznymi, jakie powinny takiemu wzrostowi towarzyszyć.

Obiekty obsługi turystyki powinny być lokalizowane w sposób uporządkowany na najbardziej atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo obszarach gminy, z zachowaniem przynajmniej następujących wymogów:

- oddalenie od uciążliwych funkcji gminy oraz od uciążliwości powodowanych przez sąsiedztwo miasta Lublina - zwłaszcza przemysłu, gospodarki komunalnej i komunikacji tranzytowej,
- łatwa dostępność komunikacyjna, w tym także możliwość korzystania lub powstania własnego (związanego z funkcją rekreacyjną) parkingu,
- możliwie łatwa piesza dostępność do najatrakcyjniejszych terenów zielonych, wody, głównych zabytków gminy, a także do urządzeń obsługi rekreacji.

Tak zaprezentowane kryteria wskazują na zasadność rozwoju wykorzystania już obecnie użytkowanych rekreacyjnie obszarów rzecznych Bystrzycy i Ciemięgi - w rejonie Pliszczyna, Łysakowa i Sobianowic.

4.3. 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).

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, komunikacyjny, 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 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;
- modernizacja zbiornika retencyjnego o funkcji rekreacyjnej w Pliszczynie oraz pomoc w przygotowaniu infrastruktury społecznej i technicznej przy zagospodarowaniu jego 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 realizowane poprzez:**

- poprawę stanu układu komunikacyjnego i zapewnienie połączeń wieś - ośrodek gminy - miasto;
- 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 i na terenach przyległych do lotniska,
- 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 oraz Łęczną.

4.4. Rozwój potencjałów

Ofertą przestrzenną i ekonomiczną gminy jest wykorzystanie następujących potencjałów rozwoju:

- zagospodarowywanie biznesowe terenów przyległych do lotniska,
- 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 miejskie, 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 bliskiej odległości od miasta Lublina;
- łatwej dostępności komunikacyjnej (komunikacji drogowej), w tym droga ekspresowa S17 oraz lotniska,
- otwartości terenów dla dalszej urbanizacji bez większej szkody dla środowiska, przy ograniczeniach głównie związanych z ochroną gleb i obszarów dolinnych;
- dużemu potencjałowi rozwoju funkcji rekreacyjnej w postaci pięknych krajobrazów, korzystnego klimatu rejonu dolin rzecznych z możliwością wykorzystania lub budowy zbiorników wodnych;
- 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 przyrodnicze 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 usługowych, wyznaczonych szlaków pieszych, konnych, rowerowych oraz urządzonych punktów widokowych z zapleczem usługowo-technicznym.

5. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1. Warunki geograficzne oraz położenie komunikacyjne

Gmina wiejska Wólka zajmuje powierzchnię 7.265 ha. Graniczy z 6 jednostkami samorządowymi szczebla podstawowego tj:

- od południowego zachodu z miastem Lublinem,
- od południa z miastem Świdnikiem,
- od południowego wschodu z gminą wiejską Mełgiew,
- od wschodu z gminą miejsko-wiejską Łęczna,
- od północnego wschodu z gminą wiejską Spiczyn,
- od północnego zachodu z gminą wiejską Niemce.

Gmina Wólka wchodzi w skład powiatu ziemskiego lubelskiego, przy czym wzdłuż południowej granicy gminy przebiega granica powiatu lubelskiego z sąsiadującym z nim powiatem świdnickim, a od wschodu gmina graniczy z obszarem powiatu łęczyńskiego. Na terenie gminy znajduje się 17 miejscowości. Są to: Kolonia Biskupie, Bystrzyca, Długie, Jakubowice Murowane, Łysaków, Łuszczów I, Łuszczów II, Pliszczyn, Rudnik, Sobianowice, Świdniczek, Świdnik Duży, Świdnik Mały, Turka, Wólka.

Z punktu widzenia geograficznego można stwierdzić, że gmina Wólka leży na styku Równiny Łuszczowskiej i Płaskowyżu Nałęczowskiego, przedzielonych doliną rzeki Bystrzycy. Dolina ta posiada rangę regionalnego korytarza ekologicznego łączącego obszar chronionego krajobrazu “Dolina Ciemięgi”, którego wschodni kraniec wkracza na teren gminy, z doliną Wieprza. Lesistość gminy jest niewielka. Jedyne zwarty kompleks leśny tworzą w jej południowo-wschodniej części Lasy Świdnickie.

Osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 82 Lublin-Łęczna-Włodawa, bardzo obciążona ruchem w okresie letnim, a zwłaszcza w weekendy. Obsługuje ona bowiem ruch turystyczny mieszkańców Lublina na Pojezierze Łęczyńsko-Włodawskie. Natężenie ruchu na tej drodze wykazuje stały wzrost. Komunikacja publiczna jest tu bardzo dobrze zorganizowana dzięki autobusom prywatnej amerykańskiej firmy przewozowej - Lubelskiej Korporacji Komunikacyjnej, autobusom PKS oraz MPK Lublin, a także licznym indywidualnym przewoźnikom. Siedziba gminy - miejscowość Wólka leży przy drodze nr 82 w odległości zaledwie 4 km od centrum Lublina.

Przez zachodni skraj gminy przechodzi linia kolejowa Lublin - Lubartów. Zlokalizowany jest tu przystanek kolejowy Rudnik. Obecnie na tej trasie nie kursują pociągi

osobowe. W planach restrukturyzacji PKP linia Lublin-Lubartów przeznaczona jest najprawdopodobniej do likwidacji. Szansa na utrzymanie aktywnego charakteru tej linii mogłoby być uruchomienie - w miejsce pociągów - autobusu szynowego, co przyczyniłoby się do obniżenia kosztów eksploatacji i utrzymania przynajmniej przewozów pasażerskich.

Podmiejskie położenie gminy Wólka ma bardzo daleko idące konsekwencje w zjawiskach społeczno-gospodarczych występujących na jej terenie, a związanych z pełnieniem przez nią funkcji aprowizacyjnych dla Lublina, funkcji mieszkaniowych alternatywnych wobec miasta oraz różnych funkcji usługowych powiązanych z pobliskim dużym rynkiem zbytu.

Jednocześnie bliskość Lublina zapewnia także mieszkańcom gminy łatwy dostęp do różnego typu instytucji infrastruktury społecznej i ekonomicznej.

5.2. Uwarunkowania zewnętrzne

Pismo z dnia 14 kwietnia 2004r. Zarząd Województwa Lubelskiego (BPP.L-7322/12/LG/04) zawiera wnioski do zmiany i aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka. Dotyczą one szeregu dziedzin i odnoszą się do najistotniejszych aspektów polityki przestrzennej gminy, a wynikających z planu województwa.

5.2.1. Sieć osadnicza

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego określa się gminę jako część obszaru metropolitalnego miasta Lublina. Miejscowość gminna pełni rolę wielofunkcyjnego ośrodka gminnego o charakterze lokalnym.

Realizacja lotniska daje szansę na wykreowanie na terenie gminy sporej strefy aktywności gospodarczej lokowanej na obszarze przyległym do terenów lotniskowych przy drodze dojazdowej do terminala w Świdniku.

5.2.2. Środowisko kulturowe

Elementem zagospodarowania przestrzennego gminy, w istotny sposób determinującym jej rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenny jest historyczny szlak handlowy, prowadzący z Lublina do Włodawy wzdłuż drogi krajowej nr 82, z odgałęzieniem

w Łuszczowie do Spiczyna i dalej w kierunku północno-wschodnim (Ostrów – Parczew – Wisznice – Terespol). Ponadto gminę wzdłuż drogi krajowej nr 82 przecinają szlaki historyczne: handlowy, wydarzeń historycznych, przenikania kultur oraz pamiątek kultury żydowskiej. Z planu województwa wynikają następujące uwarunkowania dotyczące kształtowania harmonijnego krajobrazu kulturowego:

- kontynuowanie tradycyjnych form osadnictwa,
- utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych,
- skupienie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru,
- osłonę zielenią wysoką obiektów dysharmonijnych,
- kształtowanie form zabudowy nawiązujących do tradycyjnego budownictwa,
- utrzymanie obiektów małej architektury współtworzących walory krajobrazu kulturowego.

Ważnym ustaleniem planu województwa odnośnie zagospodarowania zasobów kulturowych jest konieczność podjęcia działania dotyczące uczytelnienie i zagospodarowanie, w miarę możliwości, historycznych szlaków handlowych jako szlaków turystycznych lub ścieżek rowerowych.

5.2.3. Środowisko przyrodnicze

5.2.3.1. Ochrona przyrody i krajobrazu

Niewielki skrawek obszaru – wzdłuż rzeki Ciemięgi od granicy gminy do ujścia do Bystrzycy – położony jest na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”.

~~Oznacza to stosowanie zasad harmonizujących przyrodę i rozwój przestrzenny oraz zachowanie przyrodniczych i krajobrazowych walorów doliny. Na jego terenie obowiązują przepisy określone Rozporządzeniem Nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”~~

Wzdłuż doliny Bystrzycy wyodrębniono korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym pod nazwą „Dolina Bystrzycy”. Łączy on ważne ogniwa regionalnego systemu przyrodniczego województwa: Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu, Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi” i Nadwieprzański Park Krajobrazowy. W polityce przestrzennej gminy należy uwzględnić następujące zasady, które zapewnią drożność ekologiczno-przestrzenną korytarza ekologicznego:

a) zakazy:

- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarza (doliny),
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych;

b) nakazy:

- likwidacji obiektów destrukcyjnych dla środowiska przyrodniczego,
- poszerzenia (lub wykonania) przepustów w przecinających korytarz nasypach drogowych;

c) zalecenia:

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
- prowadzenia dróg po estakadach.

W obszarze gminy ochronie planistycznej podlega obszar, który w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, wskazywany jest do ochrony prawnej – rezerwat florystyczny „Łysa Góra”.

5.2.3.2. Zielony Pierścień (Green Belt)

Teren gminy niemal w całości położony jest w obszarze tzw. ”zielonego pierścienia”, obszaru, którego specyfiką jest rozstrzygnięcie dotyczące ostatecznych przesądzeń zagospodarowania przestrzennego i relacji pomiędzy rejonami zurbanizowanymi i otwartymi, biologicznie czynnymi. Elementami zielonego pierścienia na terenie gminy są wszystkie tereny o dużej prężności ekologicznej, a szczególnie:

- doliny rzeczne,
- większe kompleksy leśne,
- agrocenozy, z zachowanym harmonijnym krajobrazem.

W Planie Województwa określono kluczowe funkcje:

- ochrony struktury ekologicznej z pozostałościami przyrody zbliżonej do naturalnej i osobliwościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- ochrony struktury przestrzennej przed chaotyczną urbanizacją,
- bufora, osłabiającego presję miasta na tereny wiejskie.

Teoria i praktyka delimitacji zielonego pierścienia wokół Lublina nawiązując do innych obszarów w kraju i za granicą, ustala następujące cechy problematyki green beltów:

- „rozlewanie się” Lublina jest faktem przestrzennym, a zielony pierścień ma temu zjawisku przeciwdziałać,
- ustalanie funkcji terenów, czyli określanie sposobu ich użytkowania, jest ostateczne i podlega zmianie jedynie w wyjątkowych, umotywowanych przypadkach,
- wykorzystanie terenów włączonych w green belt’s powinno uwzględniać istniejące już formy ochrony, ale generalnie – ze względu na brak uwarunkowań prawnych – zielony pierścień jest planistyczną formą ochrony.

Istniejące walory i zasoby przyrodnicze w zielonym pierścieniu wymagają wzbogacenia i rewaloryzacji. Kompleks leśny w południowo-wschodniej części gminy wskazywany jest w Planie Województwa do priorytetowej rehabilitacji (regeneracji i restytucji); oznacza to konieczność uwzględnienia w Studium szeroko rozumianych zasad ochrony i wyłączenia spod zagospodarowania sprzecznego z założonymi celami. Na wschód od drogi krajowej nr 82 obszar graniczący z Lublinem wskazywany jest jako teren do rewaloryzacji sozotechnicznej i przyrodniczej. W Planie ustala się zasady tych działań:

- poprawa ich struktury przestrzennej drogą rozgęszczania zabudowy (w przypadku istnienia zabudowy substandardowej, możliwie do przeznaczenia do tzw. Śmierci technicznej) lub osłabienia intensywności zagospodarowania (np. poprzez zwiększenie minimalnej powierzchni działek),
- poprawa stanu sanitarnego środowiska, poprzez wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną służącą ochronie środowiska,
- odtwarzanie przyrody wśród terenów zabudowanych, zwłaszcza przywrócenie dolinom rzecznych ich funkcji ekologicznej w zurbanizowanym otoczeniu,
- częściowe odtworzenie powierzchni biologicznie czynnej, czego skutkiem będzie zwiększenie infiltracji wód opadowych,
- nasycenie terenów różnymi formami zieleni towarzyszącej.

W ochronie gleb i powierzchni ziemi przed erozją wodną należy uwzględnić działania ukierunkowane na powstrzymanie lub ograniczenie współczesnych procesów morfogenetycznych, poprzez ustalenie kierunków melioracji przeciwerozyjnych; plan województwa w całości obszar gminy włącza w priorytetowe kompleksowe melioracje przeciwerozyjne.

Eliminacja skutków funkcjonowania lotniska poprzez:

- realizację stref izolacyjnych,

- kształtowanie zieleni dekoracyjnej,
- kompensację przyrodniczą.

5.2.3.3. NATURA 2000

W ramach projektowanej Sieci Ekologicznej Natura 2000 w Planie Województwa wyznaczono na terenie gminy fragment doliny Bystrzycy, tzw. *PLH060096* Bystrzycę Jakubowicką uznano za obszar spełniający kryteria ostoi siedliskowej ze wskazaniem utworzenia Specjalnego Obszaru Ochrony.

1. *Ogólna charakterystyka obszaru.*

Ostoja położona jest na Wyżynie Lubelskiej, na północny wschód od miasta Lublina. Obejmuje fragment doliny Bystrzycy, przyujściowy odcinek doliny Ciemięgi wraz z widłami obu rzek, a także fragmenty stoków dolin.

Rzeka Bystrzyca - dopływ rzeki Wieprz, drenuje centralną część Wyżyny Lubelskiej. Powierzchnia jej zlewni wynosi 1315,5 km², a całkowita długość 70,3 km. Na obszarze ostoi tworzy dosyć szeroką dolinę wyslaną cienkimi pokładami torfów, ograniczoną stromymi skarpami. W północnej części występują utwory lessowe, w których wytworzyły się głębokie wąwozy, w południowej natomiast margle kredowe.

Lewobrzeżne zbocza Bystrzycy i Ciemięgi porośnięte są murawami kserotermicznymi. rzeki tworzą liczne meandry. Płaskie dno doliny pokryte jest siecią kanałów melioracyjnych, o różnym stopniu drożności. zachowały się tu też pojedyncze starorzecza. Obszar ostoi pokryty jest przeważnie łąkami. Gdziekolwiek występują ponadto kępy zakrzaczeń oraz płaty zbiorowisk łęgowych. Przy ujściu Ciemięgi, w powiązaniu z kompleksem stawów hodowlanych, znajduje się jaz. W tym rejonie obserwuje się znaczne podniesienie poziomu wód gruntowych, pozytywnie wpływające na obszar i przyległy płat zmiennowilgotnych.

Dolina Bystrzycy w rejonie ostoi przecięta jest w poprzek trzema drogami na nasypach, z czego jedna z nich biegnie przez ostoję, a druga stanowi jej północno – wschodnią granicę. Obszar doliny niemal pozbawiony jest zabudowy, jednak otaczające dolinę rejony zajęte są przez nią w znacznej części. Tworzą je wsie: Bystrzyca, Sopianowice, Zawadów, Łysaków, Turka oraz Osiedle Borek. Narastająca presja budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza ze strony dynamicznie rozwijających się przedmieści miasta Lublina.¹

¹NATURA 2000 STANDARDOWY RFORMULARZ DANYCH DLA OBSZARÓW SPEŁNIAJĄCYCH KRYTERIA OBSZARÓW O ZNACZENIU WSPÓLOTOWYM (OZW) I DLA SPECJALNYCH OBSZARÓW OCHRONY (SOO), zwany dalej: NATURA 2000 STANDARDOWY RFORMULARZ DANYCH.

2. Wartość przyrodnicza i znaczenie obszaru.

Bystrzyca Jakubowicka jest ważną ostoją staroduba łkowego (*Ostericum palustre*) z wysoką liczebnością, jedną z najwyższych w województwie. Ponadto obszar jest ważnym siedliskiem dla populacji motyli z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej:

- Modraszek teleius (*Maculinea teleius*)
- Czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*)
- Modraszek nausitous (*Maculinea nausithous*)
- Czerwończyk fioletek (*Lycaena helle*)

Liczebność ich populacji również należy do największych w województwie lubelskim.

Na terenie obszaru znajduje się ponadto stanowisko kumaka nizinnego.

Obszar ostoj pokryty jest przez sześć rodzajów siedlisk z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Największe znaczenie mają tu łąki zmiennowilgotne i niżowe łąki użytkowane ekstensywnie, będące siedliskiem staroduba łkowego, a ponadto murawy kserotermiczne. Na terenie Bystrzycy Jakubowickiej znajdują się również niewielkie populacje chronionych gatunków roślin:

- Milek wiosenny (*Adonis vernalis*)
- Kosaciec bezlistny (*Iris aphylla*)
- Goździk pyszny (*Dianthus superbus*)

Teren ostoj przedstawia ponadto wysokie wartości krajobrazowe. Otwarte przestrzenie i ekstensywne użytkowanie sprawiają, iż obszar stanowić może potencjalny obszar wypoczynkowy dla miasta Lublina.²

3. Status ochrony.

- Trzy pomniki przyrody, chroniące płaty murawy kserotermicznej ze stanowiskiem milka wiosennego (*Adonis vernalis*) zlokalizowane na skarpie rzeki Bystrzyca w pobliżu wsi Łysaków.
- Projektowany rezerwat przyrody „Łysa Góra” pod wsią Sobianowice o powierzchni 1,0 ha, mający na celu ochronę cennych płatów murawy kserotermicznej ze stanowiskiem kosaćca bezlistnego (*Iris aphylla*).
- Projektowany rezerwat stepowo – krajobrazowy „Skarpa Jakubowicka” o pow. ok. 20 ha.

²NATURA 2000 STANDARDOWY RFORMULARZ DANYCH.

- Projektowany rezerwat przyrodniczo – krajobrazowy „Derkaczowi Łąki” o pow. ok. 150 ha.³

4. W odniesieniu do obszarów NATURA 2000 wprowadza się następujące zasady:

- Zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.
- Realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.
- Na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybicka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

5. Zagrożenia.

Zagrożeniem dla ostoi jest przede wszystkim ograniczenie ekstensywnego użytkowania obszaru. zaprzestaje się koszenia oraz wypasu. W związku z tym postępuje sukcesja w kierunku zaroślowym i leśnym. Powoduje to kurczenie się potencjalnych siedlisk dla chronionych gatunków motyli oraz roślin muraw kserotermicznych. Dodatkowo teren ten jest miejscem składowania odpadów przez okolicznych mieszkańców. Zaśmiecany jest prawy brzeg rzeki Bystrzyca. Dwa niewielkie dzikie wysypiska (po około 10 m² każde) zlokalizowane są bezpośrednio na terenie ostoi. Kolejnym zagrożeniem jest zanieczyszczenie rzeki Bystrzyca. Do cieku zrzucane są ścieki z oczyszczalni „Hajdów” obsługującej miasto Lublin. Pomimo oczyszczenia ładunek substancji odprowadzonych jest stosunkowo duży.⁴

³NATURA 2000 STANDARDOWY RFORMULARZ DANYCH.

⁴NATURA 2000 STANDARDOWY RFORMULARZ DANYCH.

5.2.3.4. Kopaliny

Na terenie gminy znajdują się udokumentowane złoża kopalin podstawowych o znaczeniu regionalnym: gazu ziemnego i ropy naftowej. Złoża podlegają ochronie zgodnie z zasadami określonymi w prawie geologicznym i górniczym.

5.2.3.5. Ochrona wód podziemnych i ujęć wód

Położenie gminy w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 związane jest z koniecznością jego ochrony jakościowej i ilościowej. W Planie Województwa ustala się konieczność m.in. zakazów wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, mogących spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub/i wód. Szczególnie zakazana jest lokalizacja obiektów znacząco oddziaływać na środowisko. Część obszaru gminy położona jest na terenie projektowanej strefy ochronnej ujęcia wód komunalnych „Turka”. Obowiązuje tu zasada adaptacji zakazów, nakazów i ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wody zgodnie z rozporządzeniem dyrektora RZGW.

5.2.3.6. Rewaloryzacja dolin rzecznych

Działan naprawowych wymaga dolina Bystrzycy. Oznacza to w pierwszym rzędzie:

- rekultywację lub usunięcie skażonych toksycznie gleb łęgowych,
- możliwie pełny odzysk powierzchni biologicznie czynnej poprzez likwidację terenów pod sztuczną nawierzchnią (placów składowych, targowisk itp.),
- likwidację śmietnisk, wysypisk, gnojowisk, gruzowisk i złomowisk,
- odtwarzanie zadrzewień i zakrzewień w układach pasmowych,
- rekultywację koryta rzecznego,
- poprawę czystości wód między innymi poprzez likwidację niekontrolowanych punktów zrzutu ścieków.



Dolina rzeki Bystrzycy, rejon Sobianowic, 2008.



Rzeka Bystrzyca, rejon Jakubowic Murowanych (przy zabytkowym młynie), 2008.

5.2.4. Turystyka

W Planie Województwa część obszaru gminy położona jest w tzw. strefie zrównoważonego rozwoju turystyki. Jest to dolina Ciemiegi, o naturalnych predyspozycjach do rozwoju turystyki, gdzie kształtowanie tej funkcji oznacza:

- zwiększenie obiektów turystycznych, głównie w oparciu o kwatery prywatne, agroturystyczne i pensjonaty, a także campingi, pola namiotowe i biwakowe,

- lokalizację zabudowy letniskowej, głównie w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- realizację projektowanych zbiorników „Pliszczyn” i „Sobianowice”, o dominacji funkcji rekreacyjnej,
- rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nią infrastruktury technicznej,
- wzbogacenie obszarów w urządzenia turystyczne: ścieżki rowerowe, spacerowe, trasy konne, punkty widokowe, parki, zieleńce, urządzenia sportowe,
- innowacyjność w organizacji różnorodnych form turystyki,
- podniesienie wizerunku turystycznego i jego promocję,
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów.

Rozwój turystyki i rekreacji powinien opierać się na zróżnicowanym programie użytkowym, w tym agroturystyki, z istotną rolą zabudowy letniskowej w istniejącej zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej czy realizacji nowej zabudowy jako uzupełnienia ukształtowanych ciągów wsi lub ich kontynuacja.

5.2.5. Rolnictwo

W Planie Województwa zakłada się – również na obszarze gminy – kontynuację funkcji rolniczej w oparciu o efektywne gospodarstwa rolnicze. Położenie gminy Wólka w strefie VII rycko-lubartowskim rejonie północnego obszaru rolniczego, w terenach rolnictwa integrowanego (harmonijnego, zrównoważonego) oznacza rolnictwo konwencjonalne wykorzystujące czynniki środowiskowe i biologiczne z dopuszczeniem stosowania tylko niektórych pestycydów i to ograniczając je do minimum.

5.2.6. Ochrona przeciwpowodziowa

W Planie Województwa wyznaczono tereny zagrożenia powodziowego wzdłuż koryta rzeki Bystrzycy. Ograniczenia urbanizacji tych obszarów wynikają z prawa wodnego.

Ustala się następujące wymagania ochrony przeciwpowodziowej:

- *lokalizacji zabudowy poza obszarami bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią,*
- *pozostawienie obszarów bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodzią w użytkowaniu łąkowo - wodnym z zakazem zalesiania i zadrzewiania,*

- *racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód,*
- *budowanie i utrzymywanie wałów przeciwpowodziowych i kanałów ulgi,*
- *zachowanie i tworzenie wszelkich systemów retencji wód, budowa i rozbudowa zbiorników retencyjnych, suchych zbiorników przeciwpowodziowych oraz polderów przeciwpowodziowych,*
- *poprawa stanu koryta potoków i progów wodnych,*
- *doposażenie gminnych jednostek straży pożarnej, doskonalenie procedur i wyposażenie gminnych formacji obrony cywilnej i osób uczestniczących w procesie zarządzania kryzysowego przeciwdziałaniu klęskom i zagrożeniom,*
- *wiosenne podtopienia wodami pośniegowymi lub podeszczowymi likwidować siłami straży pożarnych z udziałem służb ochrony cywilnej.*

5.2.7. Ład przestrzenny

Zasady wprowadzania ładu przestrzennego dotyczą całego województwa ale w szczególności sposób terenów podmiejskich, gdzie urbanizacja jest żywiołowa i ukierunkowana na intensywną zabudowę jednorodzinną, na niewielkich – bo drogich – działkach. Oznaczają bardziej efektywne wykorzystanie obszarów mających ustaloną funkcję mieszkaniową. Regulacje prawne winny zapewniać odpowiednie walory architektoniczne nowej i przekształcanej zabudowy, zwłaszcza położonej w sąsiedztwie dróg i w obszarach o wysokim potencjale turystycznym. Ważne jest dostosowanie funkcji terenu, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych – do funkcji zielonego pierścienia, trwałości procesów przyrodniczych i ekologicznych.

5.2.8. Infrastruktura transportowa

Centralnie przez gminę przebiega ważna droga *wojewódzka krajowa* nr 82 relacji Lublin – Cyców – Włodawa – granica państwa – w Planie Województwa przewidziana do modernizacji.

Plan Województwa określił *na terenie gminy Wólka wspólny przebieg dróg krajowych nr 12 i nr 17, aktualnie trwa budowa tych dróg jako drogi ekspresowe o symbolach odpowiednio S12 i S17. nowy przebieg drogi krajowej nr 12 o wspólnym przebiegu z drogą ekspresową nr 17, w sieci dróg europejskich oznaczona symbolem E-372.*

Przez zachodnią część gminy przebiega fragment trasy kolejowej nr 30 Lublin – Łuków; na odcinku Lublin – Niemce posiada ona znaczenie państwowe.

Wiodące znaczenie w zakresie transportu ma planowane ulokowania (częściowo na terenie gminy) lotniska o pasie długości 2520m wraz z infrastrukturą i programem towarzyszącym.

5.2.9. Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają sieci linii najwyższych napięć NN (należą do Operatora Systemu Przesyłowego) oraz wysokich napięć WN (o napięciu 110 kV należą do Operatora Systemu Dystrybucyjnego), które wprowadzone są do stacji Lublin Systemowa. Ze stacji Lublin Systemowa na teren gminy wyprowadzone są linie dystrybucyjne o napięciu 110 kV, będące własnością PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, w relacji:

- *Lublin 400 – Parczew*
- *Lublin 400 – Łęczna*
- *Lublin 400 – WSKI – Świdnik*
- *Lublin 400 – Odlewnia 1 (o izolacji 110 kV)*
- *Lublin 400 – Odlewnia 2 (o izolacji 400 kV)*
- *Lublin 400 – Hajdów*
- *Lublin 400 – Lublin północ tor I*
- *Lublin 400 – ECII – Abramowice (linia 2 torowa)*
- *Lublin 400 – Garbów.*

~~Przez teren gminy przebiegają linie wysokiego napięcia—110 kV stanowiące wyprowadzenie z Głównego Punktu Zasilającego GSZ Lublin 400.~~

~~Są to następujące linie:~~

- ~~–linia napowietrzna 110 kV relacji GSZ Lublin 400 – Parczew;~~
- ~~–linia napowietrzna 110 kV relacji GSZ Lublin 400 – Łęczna;~~
- ~~–linia napowietrzna 110 kV relacji GSZ Lublin 400 – Świdnik;~~
- ~~–linia napowietrzna 110 kV relacji GSZ Lublin 400 – GPZ Odlewnia w izolacji 400 kV;~~
- ~~–linia napowietrzna 110 kV relacji GSZ Lublin 400 – GPZ Odlewnia.~~

~~Planowana jest także budowa linii napowietrznej 400 kV relacji GSZ Lublin 400 – Zamość.~~

~~Przebieg istniejących linii napowietrznych WN oraz realizacja nowych linii wymaga wyznaczenia stref ich uciążliwości wg pkt. 6.2.~~

5.3 Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna gminy realizowana jest przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej oraz komórkowej analogowej i cyfrowej, zapewniających pełne zapotrzebowanie na łącza telefoniczne.

5.4. Infrastruktura komunalna

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej ustalenia Planu Województwa dotyczą współzależności realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków z biologicznym systemem oczyszczania. Poprawa stanu sanitarnego jest niezbędna zwłaszcza w terenach o funkcji wypoczynkowej oraz w miejscowościach korzystających z wodociągów zbiorczych. Problemy gospodarki odpadami zaleca się rozwiązać w skali powiatu lub zespołu gmin, zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego”.

5.5. Elementy demografii

W granicach administracyjnych gminy Wólka mieszka (wg. stanu na 31 grudnia 1998 roku) 6.694 osób, z których 3.410 to mężczyźni, a 3.284 - kobiety. Wskaźnik feminizacji wynosi w gminie 96,3 kobiet na 100 mężczyzn, jest zatem typowy dla terenów odpływowych (i nawet niższy od średniego dla wszystkich obszarów wiejskich nowego województwa lubelskiego - 100,9). Jednocześnie jednak gęstość zaludnienia wynosi 92,2 osoby na 1 km², jest zatem wyraźnie wyższa od gęstości zaludnienia większości obszarów wiejskich województwa.

W ciągu lat 90-tych liczba i struktura wiekowa ludności gminy ulegały stosunkowo niewielkim zmianom:

Tabela 1

Ludność w latach 1990-1998 według grup wiekowych

Rok	Ogółem	Przedprodukcyjny		Produkcyjny		Poprodukcyjny	
		Liczba	%	Liczba	%	Liczba	%
1990	6515	1911	29,3	3622	55,6	982	15,1
1991	6500	1890	29,4	3601	55,4	986	15,2
1992	6509	1890	29,0	3624	55,7	995	15,3
1993	6497	1863	28,7	3619	55,7	1015	15,6
1994	6561	1885	28,7	3647	55,6	1029	15,7
1995	6565	1844	28,1	3690	56,2	1031	15,7
1996	6622	1850	27,9	3783	56,4	1034	15,6
1997	6641	1831	27,6	3799	57,2	1011	15,2
1998	6694	1950	27,6	3870	57,8	974	14,6

Źródło: dane Urzędu Statystycznego w Lublinie oraz obliczenia własne.

Widoczne jest, że liczba mieszkańców gminy początkowo nieznacznie spadła, natomiast od roku 1994 zaczęła rosnąć. Tendencja ta jest zatem odmienna, niż na większości terenów wiejskich województwa lubelskiego, gdzie od lat utrzymuje się trend spadkowy. Widoczny jest jednak (podobnie jak w innych gminach wiejskich) w ciągu ostatnich lat stopniowy spadek udziału dzieci i młodzieży, a wzrost - osób w wieku produkcyjnym. Udział ludności w wieku poprodukcyjnym w pierwszych latach badanego okresu (od roku 1994-1995) wzrastał, a następnie nastąpił jego spadek. Taki charakter zmian struktury wieku mieszkańców gminy był efektem natury tych zmian. Podstawowym czynnikiem zmian, a zwłaszcza wzrostu liczby ludności jest w ostatnich latach w gminie Wólka ruch wędrowniczy. Ruch naturalny w latach 1990-1995 był czynnikiem przyrostu ludności. Przyrost naturalny był bowiem dodatni i wynosił: 1990-3,9‰, 1991-4,2‰, 1992-2,5‰, 1993-0,6‰, 1994-3,3‰, 1995-0,3‰. W roku 1996 przyrost naturalny był dokładnie zerowy, natomiast w latach 1997 i 1998 wystąpiła przewaga liczby zgonów nad urodzeniami żywymi (stopa przyrostu naturalnego wynosiła po -1,7‰). W poszczególnych latach tego samego okresu kierunki ruchów migracyjnych miały odwrotny kierunek. W początkach lat 90-tych przeważał odpływ ludności z obszaru gminy Wólka nad przyływem - w roku 1990 saldo migracji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosło -7,2, w roku 1991 - -6,5, w roku 1992 - +1,8, a w roku 1993 - -2,5. Od roku 1994 utrzymuje się natomiast zmienne, lecz stale dodatnie saldo ruchów migracyjnych, wynoszące w roku 1994 - 3,9 na 1000 mieszkańców, w roku 1995 - 1,2, w 1996 - 8,9, w 1997 - 6,8, a w 1998 - 9,5. Przy czym, inaczej niż w przeważającej części gmin województwa lubelskiego, wśród osób napływających na obszar gminy przeważają przybysze z miast - stanowiący np. w roku 1997 aż 66,4% (przy udziale na poziomie jedynie 48,9% na całym obszarze wiejskim ówczesnego województwa lubelskiego).

Powyższe zmiany struktury ludności należy, jak się wydaje, interpretować następująco:

- struktura demograficzna ludności od dłuższego czasu zamieszkującej na obszarze gminy Wólka nie odbiega w sposób istotny od struktury ludności całego terenu wiejskiego Lubelszczyzny, stąd też podobne - jak na całym obszarze wiejskim województwa - tendencje zmian, charakteryzujące się przede wszystkim stopniowym spadkiem stopy przyrostu naturalnego oraz spadkiem udziału dzieci i młodzieży, a wzrostem odsetka osób w wieku poprodukcyjnym;

- jednocześnie jednak stopniowo lecz wyraźnie wzrasta liczba osób osiedlających się na obszarze gminy, a pochodzących niewątpliwie przede wszystkim z sąsiadującego z nią Lublina;
- wśród osób przybywających (meldujących się) na obszarze gminy przeważają ludzie w wieku produkcyjnym i - w mniejszym stopniu - przedprodukcyjnym; są to zatem zapewne głównie rodziny w ustabilizowanym stanie, które nie wkraczają jeszcze w kolejną fazę reprodukcyjną.

5.5.1. Uproszczona prognoza demograficzna do 2020 roku

Prognozę przyszłej liczby i struktury wiekowej mieszkańców gminy Wólka oparto na opracowanej przez Główny Urząd statystyczny w roku 1997 prognozie ludności Polski do roku 2020. Prognoza została sporządzona w sposób uproszczony ze względu na brak zasadniczej części materiałów wyjściowych - m. in. kompletnych aktualnych tablic wymieralności. Wśród przyjętych na potrzeby gminy Wólka oparto się przede wszystkim na następujących przesłankach uwzględnionych w prognozie krajowej:

- od końca lat 90-tych zaznaczy się stopniowy, choć niewielki, wzrost dzietności kobiet;
- przez cały okres objęty prognozą (tj. do roku 2020) wzrastała będzie średnia długość życia;
- także w całym prognozowanym okresie spadać będzie śmiertelność niemowląt.

Jednocześnie uwzględniono dodatkowe, specyficzne dla gminy Wólka, założenia - prowadzące do zaproponowania 2 odmiennych wariantów przyszłego rozwoju demograficznego gminy:

- wariant I (zachowawczy) - oparto na założeniu, iż tendencje zmian w gminie Wólka będą analogiczne jak w całym obszarze wiejskim (byłego) województwa lubelskiego, z uwzględnieniem zarysowujących się w latach 90-tych odmienności cechujących gminę Wólka;
- wariant II (optymistyczny) - wyprowadzony z założenia, że w okresie objętym prognozą utrwali się pozycja gminy Wólka jako części układu osadniczego Lublina, przede wszystkim jako miejsca osiedlania się (także osób dotychczas mieszkających w granicach administracyjnych miasta); oznaczać to będzie jednoczesne występowania w tym okresie na obszarze gminy procesów charakterystycznych dla terenów wiejskich i intensywnej imigracji - wraz z jej (odłożonymi w czasie) następstwami dla ruchu naturalnego.

Prognoza demograficzna do roku 2020

Rok	Ogółem	Przedprodukcyjny	Produkcyjny	Poprodukcyjny
1995	6565	1844	3690	1031
1996	6622	1850	3738	1034
1997	6641	1831	3799	1011
1998	6694	1850	3870	974
2000	7215	1980	4154	1081
2005 (I)	7497	2069	4377	1051
2005 (II)	7865	2171	4592	1102
2010 (I)	7680	2194	4450	1036
2010 (II)	8518	2433	4932	1150
2015 (I)	7802	2312	4371	1119
2015 (II)	9165	2716	5135	1314
2020 (I)	7853	2333	4293	1227
2020 (II)	9815	2917	5365	1533

Źródło: dane GUS oraz obliczenia własne.

Planistyczne przygotowanie terenów budownictwa mieszkaniowego na obszarze gminy stwarza znacznie wyższe możliwości osiedleńcze ludności niż by to wynikało z prognoz demograficznych.

Należy natomiast przyjąć, że przedstawione 2 warianty zmian liczby ludności nie będą miały wpływu na różnicowanie się podaży siły roboczej na obszarze gminy. Znaczną część imigrantów będą bowiem stanowiły osoby związane zatrudnieniem z Lublinem, a ponadto generalnie znaczenie miasta na gminnym rynku pracy będzie stale wzrastało.

5.6. Struktura gospodarcza

O strukturze gospodarczej gminy Wólka w znacznej mierze rozstrzyga jej położenie geograficzne - na dobrych glebach Wyżyny Lubelskiej i jednocześnie w bezpośrednim sąsiedztwie dominującego w regionie miasta. Obszar gminy Wólka stanowi część historycznie ukształtowanego rolniczego zaplecza Lublina. Obecnie w strukturze gospodarczej rolnictwo zajmuje nadal ważną rolę. Sprzyja temu dosyć dobra (w większości III klasy) jakość gleb. W strukturze użytkowania powierzchni gminy użytki rolne zajmują 75,2% (tabela 2), przy czym dominują - z uwagi na wysoką jakość gleb - grunty orne, stanowiące 86,7% powierzchni użytków rolnych (wobec tylko 82,0% we wszystkich gminach byłego województwa lubelskiego).

Tabela 2

Struktura użytkowania powierzchni w gminie Wólka

Wyszczególnienie	Struktura użytkowania powierzchni	
	w ha	w %
Powierzchnia ogólna	7265	100,0
w tym:		
Użytki rolne	5461	75,2
Grunty orne	4734	65,2
Sady	95	1,3
Łąki i pastwiska	632	8,7
Lasy	909	12,5
Tereny osiedlowe	262	3,6

Źródło: obliczenia własne na podstawie danych US i UW w Lublinie.

W gminie funkcjonuje 2.145 indywidualnych gospodarstw rolnych, z których ok. 75% nie przekracza powierzchni 5 ha. Przeciętna wielkość gospodarstwa wynosi 2,3 ha. W produkcji rolnej ważną rolę odgrywają: zboża, w tym zwłaszcza pszenica i jęczmień, buraki cukrowe oraz warzywa i owoce, przeznaczone bezpośrednio na rynek Lublina lub do przetwórstwa, zwłaszcza do znajdującej się w północno-wschodniej części miasta - Chłodni Lublin S.A.

W gminie poza rolnictwem indywidualnym działa 275 podmiotów gospodarki narodowej, których strukturę branżową według nomenklatury Europejskiej Klasyfikacji Działalności Gospodarczej przedstawia tabela 3.

Tabela 3

Struktura podmiotów gospodarki narodowej w gminie Wólka.

Wyszczególnienie	Liczba podmiotów
Rolnictwo, łowiectwo, leśnictwo	18
Górnictwo i kopalnictwo	2
Działalność produkcyjna	46
Budownictwo	29
Handel i naprawy	100
Motele i restauracje	4
Transport, składowanie i łączność	18
Pośrednictwo finansowe	8
Obsługa nieruchomości	20
Administracja publiczna	2
Edukacja	8
Ochrona zdrowia i opieka socjalna	7
Pozostałe podmioty	13
Ogółem	275

Źródło: US w Lublinie

Większość (88,8%) przedsiębiorstw działających na tym terenie ma charakter zakładów osób fizycznych i spółek cywilnych, co oznacza że są to na ogół podmioty nie zatrudniające więcej niż 5 osób i - jak wynika z tabeli 3 - przede wszystkim placówki handlowe. Z ważniejszych podmiotów warto wymienić: Zakład Wylęgu Drobiu LZD w Turce, Zakład Remontowo-Budowlany HEN-BUD w Wólce, Zakład Produkcji Uszczelki i Opakowań w Łuszczowie.

Jedynym obiektem infrastruktury ekonomicznej zlokalizowanym w gminie jest filia Lubelskiego Banku Regionalnego, zapewniająca podstawową obsługę ludności i podmiotów gospodarczych w zakresie lokat, kredytów i rozliczeń. Inne obiekty infrastruktury ekonomicznej zlokalizowane są w pobliskim Lublinie.

Na obszarze gminy pozostawione są znaczne rezerwy terenów przeznaczone na cele przemysłowe, rzemieślnicze (produkcyjne) lub składowe. Łączna powierzchnia tych terenów przekracza 200 ha. Zlokalizowane są przede wszystkim w sąsiedztwie miasta Świdnika, w rejonie Wólki i Turki oraz w Łuszczowie. Większość tych terenów nie jest obecnie zagospodarowana zgodnie z przeznaczeniem planistycznym, a także nie została dotychczas przygotowana do takiego zagospodarowania. W szczególności nie posiadają one pełnego uzbrojenia w media infrastrukturalne, położone są także częściowo w pewnym oddaleniu od np. oczyszczalni ścieków "Hajdów", co niewątpliwie utrudni i podniesie koszty takiego uzbrojenia. W większości pozostają także w rękach prywatnych, są wykorzystywane rolniczo i posiadają typowy dla terenów rolnych charakter podziałów własnościowych. Także tereny

zagospodarowane zgodnie z planem miejscowym są zabudowane w sposób ekstensywny lub obiektami o złym stanie technicznym.

Przeprowadzona (wycinkowa) ankieta stanu przedsiębiorczości na obszarze gminy wskazuje, że funkcjonujące tutaj podmioty gospodarcze to w większości małe prywatne firmy, znajdujące się na ogół w stosunkowo dobrym stanie ekonomicznym. Przedsiębiorstwa te bazują przede wszystkim na lokalnym i regionalnym rynku, korzystając także z lokalnej, lub usytuowanej w Lublinie, infrastruktury ekonomicznej. Walory prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze gminy oceniane są przez podmioty gospodarcze jako na ogół dobre. Wśród atutów lokalizacyjnych wskazywane są zwłaszcza: sąsiedztwo rynku Lublina oraz dobry dostęp do infrastruktury ekonomicznej i technicznej. Warunki środowiskowe i sanitarne oceniane są pozytywnie przez firmy funkcjonujące z dala od oczyszczalni ścieków w Hajdowie. Podmioty funkcjonujące w sąsiedztwie oczyszczalni wskazują natomiast na wyraźnie złe warunki aerosanitarne. Jako mankament podnoszony jest także wysoki poziom wód gruntowych w terenach niżej położonych. Polityka władz gminy w sferze kształtowania warunków przedsiębiorczości oceniana jest na ogół jako pasywna - co według przedsiębiorców ma zarówno korzystne (brak nadmiernej ingerencji), jak i negatywne (niedostateczne wspieranie) aspekty. Przedsiębiorstwa funkcjonujące w gminie na ogół dość optymistycznie oceniają swoje perspektywy, jednak nie zakładają szczególnej ekspansji przestrzennej (w sensie zajmowania dużych nowych terenów), ani też nie przewidują znacznych wzrostów zatrudnienia.

- W miejscowościach: Rudnik, Wólka, Jakubowice Murowane, Biskupie Kolonia, Świdnik Mały i Świdnik Duży, znajdują się złoża gazu ziemnego (możliwe do wykorzystania po roku 1999) a w Łuszczowie I - pokłady kamienia wapiennego.
- Gmina Wólka stanowi także część rekreacyjnego zaplecza Lublina. W szczególności istnieją tu warunki dla rozwoju wypoczynku weekendowego w oparciu o Lasy Świdnickie oraz doliny Bystrzycy i Ciemięgi. Szczególnie atrakcyjne dla tej formy rekreacji walory środowiska i krajobrazu występują w miejscowościach: Pliszczyń, Łysaków i Sobianowice. Dodatkowo w Pliszczyń - w związku z przewidywaną realizacją zbiornika wodnego na Ciemiędze, o powierzchni 26 ha powstaną warunki także dla rozwoju innych form wypoczynku.

Rozwojowi funkcji turystyczno-wypoczynkowej, głównie o charakterze weekendowym mogą także sprzyjać obiekty zabytkowe zlokalizowane w gminie, do których można zaliczyć:

- kościół parafialny z 1709-1721 r. p.w. Wniebowzięcia NMP w Bystrzycy,

- kościół parafialny z 1724-1742 r. p.w. Św. Barbary w Łuszczowie,
- zespół pałacowy z 1791 roku w Bystrzycy,
- zespoły dworsko-parkowe z XIX i początku XX wieku w Pliszczynie, Sobianowicach, Świdniku Dużym i Turce.

Liczba bezrobotnych w obszarze gminy wynosi (według stanu na koniec 1997 roku) 247 osób, wśród których 137 osób to kobiety. Znaczna większość bezrobotnych (179) nie posiada prawa do pobierania zasiłku. Ok. 1/3 bezrobotnych (89) osób to osoby pozostające bez pracy dłużej niż 1 rok. Jednocześnie zaś podmioty gospodarcze działające na obszarze gminy praktycznie nie zgłaszają zapotrzebowania na nowych pracowników.

5.7. Infrastruktura komunalna

W gminie Wólka funkcjonuje 86,4 km rozdzielczej sieci wodociągowej (należącej do gminy) oraz 53,4 km przyłączy wodociągowych. Wodociąg doprowadzony jest do 1418 mieszkań w 14 miejscowościach.

Do 2002 roku planowane jest wybudowanie sieci wodociągowej: w Świdniku Dużym II, Bystrzycy, Pliszczynie i Łysakowie o łącznej długości 20,3 km i podłączenie dalszych 378 mieszkań.

Obecnie część sieci kanalizacyjnej istnieje na terenie osiedla mieszkaniowego Borek w Turce wraz z kanałem zbiorczym o długości ok. 2,5 km, odprowadzającym ścieki do oczyszczalni "Hajdów" w Lublinie, zlokalizowanej przy samej granicy miasta z gminą Wólka. Do kanału zbiorczego podłączone zostaną dwie miejscowości: Długie i Jakubowice Murowane.

Planowany jest dalszy rozwój sieci kanalizacyjnej w gminie. Obejmuje on budowę sieci kanalizacyjnej w miejscowościach: Biskupie Kolonia, Bystrzyca, Łuszczów I i II, Łysaków, Pliszczyn, Sobianowice, Świdniczek, Świdnik Duży, Turka i Wólka o łącznej długości ok. 60 km oraz budowę oczyszczalni ścieków w Bystrzycy.

Docelowy układ sieci kanalizacyjnej będzie opierał się na istnieniu dwóch oczyszczalni ścieków:

- "Hajdów", do której będą odprowadzane ścieki łącznie z 11 miejscowości,
- "Bystrzyca" - dla pozostałych 6 miejscowości.

Do 2002 roku planowana jest dalsza gazyfikacja gminy. W 1997 r. zgazyfikowano os. Borek w Turce, a do końca 1999 roku wybudowano sieć gazową w miejscowości Wólka.

W gminie nie przewiduje się natomiast lokalizacji własnego składowiska odpadów. Odpady gromadzone są w kontenerach i wywożone na wysypisko użytkowane przede wszystkim przez miasto Lublin, tj. Rokitno.

Polityka taryfowa samorządu gminy Wólka w zakresie usług komunalnych jest konkurencyjna cenowo w stosunku do Lublina. Ponadto charakteryzuje ją mniejsze zróżnicowanie wobec różnych kategorii odbiorców. I tak opłata za pobór wody dla celów konsumpcyjnych wynosi w 1999 roku 1,00 zł za 1 m sześcienny, a dla celów gospodarczych 1,65 zł za 1 m sześcienny, opłata za zrzut ścieków wynosi 1,00 zł za 1 m sześcienny, a za wywóz śmieci - 2,0 zł miesięcznie od osoby.

5.7.1. Komunikacja drogowa

5.7.1.1. Uwarunkowania rozwoju

Układ komunikacyjny gminy tworzą ciągi dróg:

- krajowych
- powiatowych
- gminnych
- wewnętrznych

Łączna długość dróg publicznych w gminie wynosi 135,35km w tym w poszczególnych kategoriach:

- krajowe - ~~11,796~~ ~~12,3~~ km
- powiatowe - 31,05km
- gminne - 92km

Nawierzchnię twardą mają:

- drogi krajowe o długości ~~11,796~~ ~~12,3~~ km
- drogi powiatowe o długości 27,311km
- drogi gminne o długości 8,28km,

Nawierzchnię gruntową mają:

- drogi powiatowe o długości 3,739km,
- drogi gminne o długości 83,72km.

Powiązania zewnętrzne gminy Wólka Lubelska realizowane są poprzez drogę krajową i drogi powiatowe.

Podstawową rolę w powiązaniach wewnątrz gminy pełnią ciągi dróg powiatowych i gminnych.

Uzupełniającą rolę w powiązaniach wewnętrznych i obsłudze istniejącego zagospodarowania terenu oraz pól pełnią drogi wewnętrzne.

Wnioski z oceny stanu istniejącego.

- istniejąca sieć drogowa zapewnia poprawną obsługę obszaru gminy,
- w sieci dróg gminnych bardzo duży udział stanowią drogi o nawierzchni gruntowej i gruntowej ulepszonej,
- drogi gminne i powiatowe charakteryzują się małymi szerokościami w liniach rozgraniczających oraz brakiem chodników dla pieszych.

5.7.1.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji drogowej

- modernizacja i przebudowa istniejącej drogi krajowej nr 82 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego – docelowo budowa drogi po nowym śladzie omijająca miejscowości: Wólka, Wólka Długa i Łuszczów,
- budowa nawierzchni twardej na istniejących ciągach dróg powiatowych i gminnych o nawierzchni gruntowej,
- poprawa stanu technicznego nawierzchni na istniejących ciągach dróg powiatowych i gminnych,
- budowa nowych elementów układu drogowego dla obsługi istniejącej zabudowy rozproszonej,
- dla poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego na drogach krajowych i powiatowych w obszarach zabudowy należy realizować chodniki i zatoki dla komunikacji zbiorowej.

5.7.2. Komunikacja publiczna

5.7.2.1. Uwarunkowania rozwoju

Przewozy pasażerskie komunikacją publiczną są realizowane liniami autobusowymi prywatnej firmy przewozowej - Lubelskiej Korporacji Komunikacyjnej, autobusowymi PKS i Spółdzielni TRANSPED oraz MPK Lublin.

5.7.2.2. Główne cele dla rozwoju komunikacji publicznej

Dla poprawy obsługi gminy komunikacją zbiorową należy dążyć do zwiększenia ilości linii w oparciu o tabor małopojemny oraz wyposażyć przystanki w zadaszenia .

5.7.3. Techniczne zaplecze motoryzacji

5.7.3.1. Uwarunkowania rozwoju

Stacje paliw.

W obszarze gminy funkcjonują 2 stacje paliw płynnych w miejscowości Długie i Łuszczów oraz stacja gazowa LPG w Długiem.

Stacje obsługi samochodów.

Obsługa samochodów osobowych świadczona jest przez warsztaty rzemieślnicze.

Parkowanie samochodów.

Parkowanie pojazdów odbywa na terenach posesji oraz na parkingach zlokalizowanych w rejonach usług.

wnioski z oceny stanu istniejącego

- obsługa potrzeb motoryzacyjnych w zakresie stacji paliw i stacji obsługi samochodów wydaje się być zaspokojona,
- należy zwiększyć ilości miejsc postojowych o nawierzchni twardej w rejonach usług.

5.7.3.2. Główne cele dla rozwoju technicznego zaplecza motoryzacji

W uwarunkowaniach gospodarki rynkowej o rozmieszczeniu i ilości usług w zakresie stacji paliw oraz obiektów obsługi samochodów i maszyn rolniczych będzie decydował rynek popytu i podaży.

5.8. Infrastruktura społeczna

W gminie Wólka intensywnie rozwija się budownictwo mieszkaniowe zarówno indywidualne jak i spółdzielcze. Jako jedyna gmina wiejska w dawnym województwie lubelskim jest ona obiektem zainteresowania spółdzielczości mieszkaniowej, inwestującej w stworzone od podstaw osiedle Borek w miejscowości Turka, przy trasie Lublin-Łęczna, stanowiące przykład typowej “sypialni” podmiejskiej.

Czynnikiem stymulującym rozwój budownictwa mieszkaniowego w gminie Wólka są z pewnością zdecydowanie niższe ceny działek w porównaniu z pobliskim Lublinem, kształtujące się - w zależności od stopnia uzbrojenia - na poziomie 20-30 zł za 1m².

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy składają się z 1797 mieszkań, z 6471 izbami, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 128,6 tys. metrów kwadratowych. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosi 3,60, przeciętna powierzchnia mieszkania to 71,3 m², a liczba osób przypadających na 1 izbę - 1,01. W zasobie komunalnym gminy znajdują się 4 mieszkania, w 2 budynkach, składające się z 10 izb o łącznej powierzchni 195 m². Ponadto gmina dysponuje gruntami komunalnymi pod budownictwo mieszkaniowe o łącznej powierzchni 26,2 ha (w tym terenów uzbrojonych - 8,9 ha), z czego tereny pod budownictwo wielorodzinne zajmują 6,0 ha (uzbrojone - 2,0 ha), a pod jednorodzinne - 20,2 ha (uzbrojone - 6,9 ha). W osiedlu Borek znajduje się 79 komunalnych, uzbrojonych działek budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe.

Głównymi obiektami publicznej infrastruktury społecznej w gminie są placówki szkolne i przedszkolne. W gminie znajduje się 6 szkół podstawowych. Są to:

- SP w Turce (149 dzieci, 13 nauczycieli, 7 oddziałów),
- SP w Sobianowicach (92 dzieci + 10 dzieci w oddziale przedszkolnym, 13 nauczycieli, 7 oddziałów + oddział przedszkolny),
- SP w Rudniku (19 dzieci + 9 dzieci w oddziale przedszkolnym, 3 nauczycieli, 3 oddziały),
- SP w Świdniku Małym (109 dzieci + 18 dzieci w oddziale przedszkolnym, 16 nauczycieli, 7 oddziałów + oddział przedszkolny),
- SP w Łuszczowie (141 dzieci + 15 dzieci w oddziale przedszkolnym, 15 nauczycieli, 7 oddziałów + oddział przedszkolny),
- SP w Pliszczynie (120 dzieci + 19 dzieci w oddziale przedszkolnym, 14 nauczycieli, 7 oddziałów + oddział przedszkolny).

W roku szkolnym 1999/2000 rozpoczyna działalność gimnazjum w Pliszczynie - dla 104 uczniów w 4 oddziałach, zatrudniające 16 nauczycieli. Jedynym samodzielnym obiektem przedszkolnym jest przedszkole w Turce dla 36 dzieci w 2 oddziałach i z 2 nauczycielami.

Najnowocześniejszym obiektem oświatowym w gminie, będącym w końcowej fazie wykończenia jest budynek szkoły podstawowej i gimnazjum w Pliszczynie. Natomiast obiektem przewidzianym do likwidacji w ciągu najbliższych dwóch lat jest SP w Rudniku. Przyczynami likwidacji tego obiektu są:

- za niski standard techniczny budynku,
- zbyt mała liczba uczniów, powodująca wysokie koszty utrzymania szkoły.

Warunkiem likwidacji placówki jest uprzednie wybudowanie drogi gminnej o nawierzchni bitumicznej, pozwalającej na dowóz dzieci z Rudnika do SP w Pliszczynie.

Ponadto w gminie funkcjonuje ośrodek zdrowia w Łuszczowie, zatrudniający 2 lekarzy, 1 stomatologa i 3 pielęgniarki, a także jedna apteka.

Innym obiektem infrastruktury społecznej jest gminna biblioteka publiczna, zlokalizowana w Wólce (z filiami w Łuszczowie i Turce), posiadające księgozbiór składający się z 26,6 tys. woluminów i obsługująca rocznie ok. 1300 czytelników.

Szeroko rozumiejąc pojęcie infrastruktury społecznej i zaliczając do niej administrację publiczną, warto jeszcze wspomnieć o trwającej budowie nowego budynku dla urzędu gminy, który z pewnością poprawi dotychczasowe warunki obsługi ludności (urząd gminy mieści się w kilku starych, nie przystosowanych do zadań administracji lokalnej, budynkach pofolwarczych).

5.9. Uwarunkowania ekofizjograficzne gminy

5.9.1. Uwarunkowania przyrodnicze

Lasy

Obszar gminy Wólka pod względem geobotanicznym należy do krainy Wyżyna Lubelska, pod względem przyrodniczo-leśnym do Dzielnicy Wyżyna Zachodniolubelska wchodzącej w skład Krainy Małopolskiej. Dla krainy tej charakterystyczne są oprócz drzewostanów sosnowych również drzewostany sosnowo-dębowe. Lasy występują głównie w południowo-wschodniej części gminy. Znajduje się tu duży, zwarty kompleks lasów państwowych, z którymi od strony północnej łączą się dwa dość duże lasy prywatne. Znacznie lepiej zachowane są lasy państwowe. Lasy prywatne są znacznie uboższe i zdegradowane, poprzedzielane bardzo dużą ilością biegnących równolegle dróg. Las ten -

zwany Lasem Poszpitalnym - jest ważnym elementem struktury ekologicznej gminy. Poza tym państwowe lasy są wyznaczone jako miejsce masowego wypoczynku o rozrzedzonym ruchu turystycznym. Poza tym dużym kompleksem na terenie gminy Wólka zachowały się niewielkie fragmenty lasów grądowych w obrębie wąwozów lessowych w okolicach Pliszczyna, Sobianowic i Łuszczowa II, a w dolinie Bystrzycy koło Turki zachowały się niewielkie fragmenty olsów i łęgów.

Wody powierzchniowe.

Charakterystycznym i cennym elementem środowiska przyrodniczego gminy są rzeki: Bystrzyca i Ciemięga wraz ze swymi dolinami. Dolina Ciemięgi została objęta ochroną jako Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Ciemięgi". Jej końcowy, wschodni fragment leży w obrębie gminy Wólka. Na ochronę zasługuje również dolina Bystrzycy jako główny szlak przepływu wód podziemnych i powierzchniowych na tym obszarze. Dolina jest poza tym malownicza krajobrazowo. Szczególne walory to: meandrująca wśród łąk rzeka i wysokie strome lewe zbocze, w wielu miejscowościach rozcięte suchymi dolinkami. Proponuje się rozszerzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu na dolinę Bystrzycy.

Rzadkie i chronione gatunki roślin i zwierząt.

Gmina Wólka ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Lublina i Świdnika porożcinana jest gęstą siecią dróg, oraz jest dość duża penetracja terenu przez ludzi. To wszystko nie sprzyja występowaniu gatunków rzadkich o specjalnych wymaganiach.

Najcenniejsze gatunki zwierząt występujące na terenie gminy Wólka związane są ze środowiskiem wodnym - dolinami rzecznyymi i stawami oraz komplekstami leśnymi i zadrzewieniami. Miejscem nagromadzenia najrzadszych gatunków jest dolina Bystrzycy - występuje tu m.in. derkacz oraz kilka cennych gatunków siewkowców.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie 18 chronionych i rzadkich gatunków roślin naczyniowych oraz 1 gat. grzyba objętego ścisłą ochroną prawną, w tym 9 taksonów jest objętych ochroną ścisłą, 8-częściową. Za najcenniejsze uznaje się kosaćca bezlistnego, wiśnię karłowatą oraz miłkę wiosenną.

Zasoby surowcowe.

Urozmaicenie budowy geologicznej sprawia, że gmina Wólka jest stosunkowo zasobna w surowce mineralne. Występują tu zarówno budowlane surowce skalne, jak i surowce energetyczne. Trzeba zaznaczyć, że północno-wschodnia część gminy leży w obrębie Lubelskiego Zagłębia Węglowego. Rozpoznano również na terenie gminy stosunkowo nieznaczne złoża gazu ziemnego i ropy naftowej. Z surowców energetycznych należy wymienić również złoża torfu. Występują one głównie w dolinie Bystrzycy, a także

w obniżeniach dolinnych Świdnika Dużego i Łuszczowa. W obrębie Płaskowyżu Świdnickiego na powierzchni lub płytko pod powierzchnią występują rozległe i głębokie złoża kredowych opok i margli oraz paleoceńskich gez. Wzdłuż doliny Bystrzycy występują złoża piasków rzecznych i rzecznoteryglacyjnych. Surowce te eksploatowano w Wólce Lubelskiej i w okolicach Łuszczowa. Obecnie w okolicach Łuszczowa na większą skalę eksploatuje się piaski wodnolodowcowe. Złoża wodnolodowcowych piasków ze żwirami występują w północnej części gminy, w okolicy wsi Bystrzyca.

5.9.2. Struktura ekologiczna gminy

Korytarze ekologiczne.

Ważnymi korytarzami ekologicznymi o znaczeniu regionalnym są doliny Bystrzycy i Ciemięgi. Poza nimi na terenie gminy Wólka Lubelska można wyróżnić ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym. Biegają one dolinkami prawostronnych dopływów Bystrzycy, które stanowią połączenie doliny Bystrzycy z Lasem Poszpitalnym.

Lokalne korytarze ekologiczne, aby dobrze spełniały swoje funkcje łącznikowe wymagają wzmocnienia w części wierzchowinowej. W tym celu proponowane jest nasadzenie zieleni śródpolnej przydrożnej w postaci szpalerów i alei.

Węzły ekologiczne.

Pomimo bliskiego sąsiedztwa Lublina i Świdnika obszar gminy Wólka Lubelska zachował w miarę wysokie walory przyrodnicze. Zwłaszcza w dolinach Bystrzycy i Ciemięgi zachowały się liczne gatunki roślin i zwierząt. W dolinie Bystrzycy można wyróżnić dwa węzły ekologiczne łąkowe – w Długim i Turce oraz leśno-łąkowy w Bystrzycy. Dolina Ciemięgi odznacza się szczególnym bogactwem w rejonie Pliszczyna, gdzie znajduje się węzeł ekologiczny leśno-łąkowy.

Na bocznych dopływach Bystrzycy można wyróżnić węzły ekologiczne łąkowe znajdujące się w Łuszczowie i Świdniku Dużym.

Oprócz dolin rzecznych ważnym elementem gminy jest Las Poszpitalny – stanowiący ważny leśny węzeł ekologiczny z cennymi gatunkami roślin rzadkich i chronionych. Ponadto w strukturze ekologicznej wyodrębniono węzeł ekologiczny leśny na wąwozach w Sobianowicach.

5.10. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych

(Na etapie redakcji tekstu zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, nie dokonano aktualizacji tekstu niniejszego rozdziału, opracowanego w latach 2000-2001, ze względu na autorski charakter opracowania.

Zmiany sytuacji własnościowej i stanu zachowania poszczególnych zabytków zostały odnotowane w rozdziale 6.5. Ochrona wartości kulturowych.)

Gmina Wólka Lubelska charakteryzuje się dużym bogactwem kulturowym i nasyceniem obiektami zabytkowymi. Sprzyjającym czynnikiem rozwoju osadnictwa są biegnące przez obszar gminy dwa główne ciek wodne: Bystrzyca i Ciemięga oraz ukształtowanie terenu wzdłuż rzek w postaci wysokich krawędzi dolin.

Historyczne budownictwo sakralne reprezentowane jest przez dwa kościoły parafialne w Bystrzycy i Łuszczowie oraz kilkanaście architektonicznych kapliczek przydrożnych i krzyży – w przeważającej większości współczesnych jednakże osadzonych w tradycyjnych miejscach.

Bogactwo kulturowe to przede wszystkim założenia dworsko- parkowe w miejscowościach: Bystrzyca, Sobianowice, Pliszczyn, Świdnik Duży, Turka.

Krajobraz kulturowy współtworzy także historyczna zabudowa wiejska z początku i I ćwierci XX wieku, w przeważającej części drewniana, charakteryzująca się swoistymi rozwiązaniami i dekoracją snycerską, np. w Świdniku Dużym

Elementem uzupełniającym historyczne rozwiązania urbanistyczne jest zieleń komponowana w postaci założeń parkowych i alej biegnących wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Zabytki Obiekty i obszary objęte ścisłą ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A”

~~Obiekty i obszary objęte ścisłą ochroną konserwatorską – wpisane do rejestru zabytków~~

1. Zespół kościelny w Bystrzycy

Jako przykład XVIII wiecznej późnobarokowej budowli sakralnej, usytuowanej w południowo – zachodniej części Bystrzycy. Lokalizacja kościoła i zabudowań plebańskich nie uległa zmianie od 1325r. Obok kościoła oprócz cmentarza przykościelnego istniał odrębny cmentarz grzebalny – obecnie nie użytkowany.



Kościół parafialny w Bystrzycy, 2008.



Stara plebania przy kościele parafialnym w Bystrzycy, 2008.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

Lokalizacja zespołu kościelnego na niewielkim wyniesieniu stwarza dogodne warunki jego egzystencji. Nie stwierdza się większych kolizji i zagrożeń.

Wnioski

Kościół stanowi dominantę krajobrazową miejscowości. Należy utrzymać dotychczasowe relacje przestrzenne: kościół – jako dominanta, zabudowa utrzymana w skali historycznej zabudowy – jako tło. Postuluje się wprowadzenie strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej jako uzupełnienie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej. Należy objąć nią plebanię i organistówkę. Pozwoli to na ochronę całego kompleksu kościelnego.

Należy uporządkować teren cmentarza grzebalnego. Brak doraźnej opieki powoduje niszczenie pozostałości mogił i cennych nagrobków z XIXw. Niezbędne prace to: naprawa ogrodzenia, wycięcie krzewów i samosiejek, zamknięcie terenu przed wchodzeniem niepożądanych osób, konserwacja nagrobków. Pomimo znacznych zniszczeń cmentarz jest nadal miejscem kultu wymagającym odpowiedniej ochrony i poszanowania.

Kościół parafialny w Bystrzycy, 2008.

2. Zespół pałacowo– parkowy w Bystrzycy

Usytuowany między traktem prowadzącym ze wsi Bystrzyca do Charłęża, a doliną rzeki Bystrzycy ograniczoną wysoką krawędzią wzgórza. Otoczony jest od południa i wschodu rozległymi płaszczyznami łąk i pól. Takie położenie sprawia, że jego rola w krajobrazie jest nadal dominująca, wskazując jednocześnie na jego duże znaczenie historyczne dla regionu. Budynek pałacu usytuowany jest frontem na północny zachód – w kierunku głównego wjazdu. Od północy i zachodu znajdują się pozostałości zabudowy gospodarczej dawnego folwarku (częściowo rozebrane lub przystosowane do aktualnych potrzeb użytkowników). Założenie parkowo – ogrodowe można podzielić na trzy zasadnicze części:

- Ogród usytuowany na osi dworu: składa się z wysokiej zieleni na froncie oraz tarasu widokowego od strony rzeki Bystrzycy. Układ kompozycyjny tej części został w znacznym stopniu zatarty poprzez niewłaściwe użytkowanie.
- Dzika promenada: biegnąca wzdłuż urwistej krawędzi wzgórza ograniczającego dolinę rzeki. Wzgórze porośnięte starymi drzewami stanowi doskonałą oprawę zabytkowego pałacu. Większość dawnych wnętrz ogrodowych nie istnieje lub zostały zatarte, np. w miejscu nieistniejących starych i rzadszych drzew znajduje się boisko sportowe.



Pałac w Bystrzycy, elewacja frontowa, 2008.

- Tereny starego sadu owocowego – wyznaczone pozostałościami żywopłotu grabowego od wschodu i fragmentarycznie zachowaną aleją starych lip drobnolistnych od pn- zachodu. Na terenach sadu znajduje się budynek mieszkalny wystawiony dla potrzeb użytkownika – Państwowego Zakład Wychowawczy.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

Założenie pałacowo – parkowe zachowało do chwili obecnej swój pierwotny układ kompozycyjno – przestrzenny.

W zasadniczy sposób natomiast uległy zmianie poszczególne części i ich wnętrza a zwłaszcza otoczenie pałacu z niewielkim parkiem spacerowym w części pn -wschodniej. Niekorzystnej zmianie uległ również sam budynek pałacu na skutek dobudowania w latach 70-tych nowej jego części (prawego skrzydła).

Zatarciu uległ pierwotny wygląd części frontowej z gazonem i podjazdem a także tereny pd. - wschodnie tarasu widokowego od rzeki (patrz rycina) oraz układ spacerowy. Dziką roślinnością i samosiejkami zarosły pierwotne dukty widokowe w kierunku rzeki i dalszego krajobrazu łąk.

Z dalszego widoku (z drogi Lublin – Łuszczów) zespół odczytywany jest jako kompleks zieleni z widoczną bryłą pałacu.

Podobne zasłonięte zostały widoki na wyniosłe wzgórze z dworem od strony łąk i doliny Bystrzycy, tereny dawnego ogrodu spacerowego wzdłuż dzikiej promenady ciągnącej się wysoką krawędzią wzgórza w kierunku pn. – wschodnim.

Zatarciu uległy dawne wnętrza ogrodowe i alejki. Z zabytkowego drzewostanu pozostała jedynie niewielka jego część. Tereny sadu wygrodzzone siatką zatraciły jednolitość połączenia kompozycyjnego z pozostałościami części ozdobnej. Sad od północnego zachodu ogranicza dawna aleja spacerowa wyznaczona fragmentami starej alei lipowej i późniejszymi nasadzeniami uzupełniającymi.

Część ogrodowa, a także niektóre partie w części gospodarcze zostały obsadzone drzewami i krzewami w latach 70-tych – bez żadnej koncepcji uwzględniającej wartości zabytkowe czy ich rewaloryzację.

Dużemu zniszczeniu uległy również budynki gospodarcze, część z nich rozebrano, część znacznie zniszczona ulega dalszej destrukcji – na skutek braku użytkowania. W dostatecznie dobrym stanie zachowany jest budynek dawnego spichlerza. Jednakże ze względu na fakt braku użytkowania, obiekt szybko niszczeje. W tragicznym stanie znajdują się pozostałości dawnej obory dworskiej. Do chwili obecnej zachowała się jedynie część nadziemna (dolna kondygnacja). Zawalony strop na części budynku oraz brak jakiegokolwiek opieki powoduje, że obiekt kwalifikuje się do rozbiórki ponieważ stanowi zagrożenie dla życia (brak ogrodzenia i zabezpieczenia przed wejściem ludzi).

Kolizyjnym elementem w części gospodarczej jest lokalizacja transformatora, który winien być przeniesiony w inne miejsce – poza strefę ekspozycji zespołu.

W obrębie strefy ochrony pośredniej zespołu, u podnóża wyniesienia terenu usytuowane są współczesne budynki mleczarni, straży pożarnej i sklepu. Lokalizacja tych obiektów jest niewłaściwa, powoduje zachwianie harmonii naturalnego krajobrazu – w widoku od str. rzeki. Dodatkowym negatywnym elementem są wygrodzienia w/w współczesnych budynków.

Wnioski

Zachowane do chwili obecnej walory historyczne, przestrzenne i krajobrazowe zespołu obligują do przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych w oparciu o kompleksowy projekt.

Szczególne znaczenie ma odtworzenie dawnych wartości ogrody i parku – w połączeniu z potrzebami obecnego użytkownika zespołu.

- należy uczynić dawne relacje przestrzenne dwór – rzeka – dolina – łąki – pola,
- zespół ma nadal stanowić dominantę krajobrazową,
- zrekonstruować część frontową z aleją dojazdową oraz podjazdem i gazonem,
- odizolować zielenią współczesny budynek gospodarczy(pralnia, kotłownia) w celu zapewnienia reprezentacyjnego charakteru najbliższemu otoczeniu,
- odtworzyć taras widokowy i ogród mu towarzyszący z układem alejek spacerowych oraz klomb w części centralnej od strony rzeki,
- przeprowadzić cięcia sanitarne drzewostanu w celu odtworzenia wartości widokowych na daleki krajobraz doliny rzeki Bystrzycy
- wprowadzić uzupełniające nasadzenia drzew, które podkreślałyby zabytkowy układ kompozycyjny,
- odtworzyć skład gatunkowy szaty roślinnej,
- utrzymać obszar wolny od zabudowy – w obrębie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej.

W odniesieniu do budynku spichlerza należy obiekt przykryć nowym dachem co ochroni go przed zalewaniem i powstrzyma dalszą destrukcję murów. Lokalizacja spichlerza na przedpolu założenia (przy drodze dojazdowej), przy boisku sportowym pozwoliłaby zaadaptować go na cele sportowe np. jako sala gimnastyczna.

Pozostałości dawnej obory dworskiej wymagają podjęcia natychmiastowych działań zabezpieczających oraz doraźnych prac budowlanych. Postuluje się znalezienie użytkownika obiektu, który podjąłby się odbudowania i rekonstrukcji obiektu oraz przystosowania do nowych funkcji.

3. Zespół kościelny w Łuszczowie

Zespół p.w. św. Barbary stanowi przykład jednoprzestrzennej budowli barokowej, tworzącej wraz z otoczeniem harmonijny stylowo zespół.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

Zespół zlokalizowany na płaskim terenie, w zabudowie wsi. Stwarza to zagrożenie przybliżania się zabudowy do samego ogrodzenia kościelnego – głównie od strony pn. – zachodniej, gdzie pojawia się szereg budynków gospodarczych i garaży. Ponadto nie stwierdza się większych kolizji i zagrożeń.



Zespół kościoła parafialnego w Łuszczowie, 2008.

Wnioski

Należy utrzymać relacje przestrzenne pomiędzy kościołem stanowiącym dominantę architektoniczną, odbieranym w terenie jako kompleks zieleni.

Zabudowę utrzymać w skali historycznych gabarytów i form.

- **kapliczka z figurą Chrystusa** – zlokalizowana na terenie cmentarza przykościelnego, zadbana i sukcesywnie odnawiana, stanowi harmonijne uzupełnienie sakralnego programu miejsca.

4. Zespół dworsko – parkowy w Pliszczynie

Ośrodek dworski skomponowany jest w oparciu o możliwości, jakie dała zróżnicowana rzeźba terenu a zwłaszcza to, że istniejące pokłady skały wapiennej wymyte przez przepływającą Ciemięgę i Dyskę uformowały w okresie przedhistorycznym wysokie wzgórze o walorach sprzyjających osadnictwu i obronności.

Do dworu prowadzi od zachodu droga z Jakubowic Murowanych przez most na rzece oraz stary trakt wyznaczony pomnikową aleją topól białych. Na osi alei dojazdowej

prowadzącej dalej przez most na fosie otaczającej ośrodek dworski wjeżdża się na dawne dziedziniec dworski.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

W centrum dawnego gazonu, przed dawnym podjazdem znajduje się figurka M. Boskiej. Część frontowa założenia użytkowana jest jako ogród, ograniczona jest starymi drzewami parkowymi. Można znaleźć tutaj ślady starego układu alejek spacerowych.

Za dworem od strony zachodniej znajdują się tereny dawnego ogrodu o układzie osiowo – kwaterowym. Główną osią kompozycyjną tego ogrodu jest aleja lipowa biegnąca od dworu do wysokiego urwiska zakończonego tarasem widokowym z piękną panoramą dalekiego krajobrazu, z położonym w dole stawem i rzeką. W tej części znajdują się również pozostałości zabytkowego drzewostanu.

Ze względu na fakt, iż obecny zespół dworsko – parkowy zlokalizowany jest na terenie pierwotnego folwarku rycerskiego pełniącego funkcję obronną, zachowany jest częściowo system fos broniących dostępu do dworu.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

Na przedłużeniu południowo – wschodniego skrzydła dworu znajduje się współczesna część gospodarcza, wydzielona z dawnych terenów parkowych. Znajdujące się tutaj budynki gospodarcze stanowią element dysharmonijny i świadczą o niewłaściwym sposobie zagospodarowania dawnego parku.

Elementem dysharmonijnym, zlokalizowanym wtórnie na przedpolu założenia od strony zachodniej jest budynek mieszkalny (siedlisko) oraz budynek sklepu – w strefie bezpośredniej ekspozycji (w widoku z drogi lokalnej prowadzącej przez wieś).

Usytuowana poza strefą ochrony konserwatorskiej – bezpośrednio za ogrodzeniem zespołu (od strony projektowanego zbiornika wodnego) zabudowa siedliskowa stwarza zagrożenie poprzez zbyt bliskie lokalizowanie zabudowy gospodarczej, bez pozostawienia strefy buforowej.

Niewłaściwą lokalizacją jest również wzniesiony w ostatnich latach kościół, który stał się dodatkowym akcentem architektonicznym w pierwotnym założeniu dworskim.

Wnioski

Powiązanie całego założenia z krajobrazem naturalnym otaczających łąk, pól, stawu, rzeki a także samej wsi jest związane z jego długoletnią historią i tradycją jako ośrodek osad-

nictwa szlacheckiego. Szczególnie ważną rolę uzupełniającą walory krajobrazowe pełnią tereny południowo–zachodnie oraz północno–wschodnie przylegające do zespołu i nieodłącznie z nimi związane.

Szczególną ochroną należy objąć zachowane elementy kompozycji przestrzennej jak: aleje, częściowo zachowane wnętrza ogrodowe, zabytkowy drzewostan oraz elementy krajobrazu. Docelowo należy zlikwidować z terenu zabytkowego założenia wtórne zainwestowanie w postaci zabudowy gospodarczej.

Ponadto: - istniejące siedlisko oraz sklep, położone w strefie ochrony konserwatorskiej docelowo należy przeznaczyć do likwidacji. Budynki – do śmierci technicznej – bez możliwości przeprowadzenia remontów kapitalnych.

5. Zespół dworsko – parkowy w Sobianowicach

Park wraz z dworem znajduje się na skraju wsi, zlokalizowany na wyniesieniu terenu. Granice obszaru historycznego wyznaczają drogi okalające wzgórze. Takie usytuowanie sprawia, że jest on charakterystycznym punktem w miejscowym krajobrazie, posiadającym wartości estetyczne, przyrodnicze i historyczne.



Dwór w Sobianowicach, 2008.

Całość obszaru dzieli na dwie części (ze wschodu na zachód) aleja grabowa. Południowa część jest częścią rezydencjonalną – mały park oraz położony w centrum obszaru mały dworek. Główny wjazd do posiadłości znajduje się w południowej części i prowadzi do wsi Bystrzyca. W części północnej – gospodarczej znajdował się sad owocowy. W bezpośredniej bliskości dworu tuż za przydomowym ogrodem znajdowała się niewielka enklawa parkowa. W opisanym terenie poza kuźnią znajdującą się na lewo od punktu początkującego aleję wjazdową, znajduje się budynek gospodarczy – lamus.



Dawny lamus w zespole dworsko-parkowym w Sobianowicach, 2008.

Pierwotnie czworaki dla służby prawdopodobnie znajdowały się poza wymienionym terenem, przy drodze stanowiącej zachodnią granicę posiadłości.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia.

Park składający się z wysokich drzew rosnących na wzgórzu górującym nad okolicznym terenem, obok doliny rzeki Bystrzycy przepływającej u podnóża jest charakterystycznym punktem w krajobrazie.

Układ przestrzenny zespołu uległ niewielkim przekształceniom. Jednakże na skutek braku przez wiele lat doraźnej opieki ze strony użytkownika dość trudno odszukać aleję dojazdową

jak również spacerową. Drzewa w parku rosną w sposób naturalny, brak jest wyeksponowania roślin rzadkich lub mogących być pomnikami przyrody. Sam budynek dworu pozbawiony użytkownika ulega postępującemu niszczeniu. Porośnięte krzewami najbliższe otoczenie dworu powoduje całkowite jego przysłonięcie. W północnej części folwarku zostały wycięte drzewa owocowe a miejsce sadu zajęły pola uprawne. W części wschodniej założenia wydzielono odrębny obszar i zlokalizowano na nim dużych rozmiarów budynek szkoły. Stał się on elementem dominującym całego założenia – głównie z najazdu od strony północnej. W części zachodniej, na skraju założenia, przy zabytkowej kuźni powstał budynek mieszkalny 2- kondygnacyjny. Jego przeskalowanie i modernistyczna forma stanowią niepożądany akcent architektoniczny w widoku od strony doliny Bystrzycy.

Wniosek

Nadrzędnym celem jest znalezienie użytkownika całego założenia co gwarantowałoby, że zarówno dwór jak i park zostaną zachowane. Dla zapewnienia doraźnej ochrony niezbędne jest ogrodzenie zespołu.

Obecność w zespole parkowym interesujących i rzadko spotykanych okazów flory obliguje do przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych i porządkowych – w oparciu o wykonany wcześniej projekt i inwentaryzację drzewostanu. Jednocześnie należy wykluczyć uzupełnienie drzewostanu młodymi drzewami, gdyż nadmiar może zachwiać prawidłowe ich proporcje i układ kompozycyjny. Współczesny budynek mieszkalny zlokalizowany w części zachodniej należy przesłonić wysoką zielenią izolacyjną w celu zmniejszenia jego negatywnego oddziaływania w widoku od strony doliny.

Należy zachować teren dawnego sadu od strony północnej jako teren upraw polowych bez prawa zabudowy. Teren ten położony jest także w strefie ekspozycji i widoku – z drogi lokalnej.

6. Zespół dworski – parkowy w Świdniku Dużym.

Zabytkowy zespół położony na wschodnim krańcu wsi jest historycznie ukształtowanym zakończeniem głównie drogi biegnącej przez wieś, stanowiącej jednocześnie główną oś założenia urbanistycznego. Z tego też położenia wynika dalsza rola obiektu w krajobrazie, który dalej od wschodu graniczy już tylko z polami uprawnymi oraz lasem świdnickim. Takie położenie było niewątpliwie ukształtowane dla uzyskania określonego układu krajobrazowo – widokowego, w którym (łącznie z wsią) zamykał się dwór z parkiem, pole uprawne i las, który stanowił tło.

Te ukształtowane historyczne związki z krajobrazem urbanistycznym i naturalnym (mimo przekształceń biocenotycznych) przetrwały do dzisiaj.



Zespół dworsko-parkowy w Świdniku Dużym, widok ogólny, 2008.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia.

Układ przestrzenny założenia jest obecnie prosty i skromny z uwagi na duże zniszczenia i zmiany jakie nastąpiły w okresie powojennym.

W centrum niewielkiej kwatery obrzeżonej drzewami stoi dwór murowany na rzucie prostokąta. Posiada wyraźne cechy architektury z przełomu XIX i XX w.

Przed dworem w części frontowej ukształtowanie terenu wyraźnie wskazuje na dawny ślad gazonu przed podjazdem. Całość z trzech stron otoczona starymi lipami. Za rządami lip, od południa na lekkim skłonie opadającym w kierunku łąk usytuowane są kwatery dawnych ogrodów użytkowych. W ich sąsiedztwie – jak widać z zachowanego planu z 1852r. – zlokalizowana była niegdyś część gospodarcza.

Dawny układ widoczny jest głównie dzięki zachowanemu drzewostanowi.

Bliżej drogi dojazdowej na zachód od dworu usytuowany jest piętrowy, murowany z cegły dawny budynek szpitalny, gdzie mieszkał personel, mieściła się kuchnia i pomieszczenia

gospodarcze. W niewielkiej odległości od dworu, w kierunku północnym zachowały się do dzisiaj ruiny dawnego budynku gospodarczego z kamienia wapiennego.

Mimo istotnych zniszczeń i zmian do dzisiaj zachowały się dwa najistotniejsze elementy założenia tj. dwór i ogólny zarys parku wraz z ogrodami. One to stanowią obecne o walorach układu zabytkowego. Głównym zagrożeniem dla założenia dworskiego jest brak należytej opieki ze strony obecnego właściciela. Dwór nie jest użytkowany, nie prowadzi się żadnych prac remontowych. Brak jakichkolwiek działań przy obiekcie wpływa na postępującą degradację struktury zabytkowej. Dotyczy to również całego obszaru. Teren historycznego założenia nie jest odrodzony i ogólnie zaniedbany.

Zlokalizowany w pobliżu budynek mieszkalny jest nadal użytkowany, a tym samym sprawowana jest nad nim doraźna opieka.

Wnioski

Całe założenie wymaga podjęcia w jak najbliższym czasie niezbędnych działań rewaloryzacyjnych - w oparciu o wytyczne konserwatorskie oraz szczegółowe studia historyczno – ikonograficzne.

- Teren historycznego założenia, wyznaczony zachowanym drzewostanem należy wygrodzić w celu zabezpieczenia przed osobami trzecimi.
- Uporządkować teren parku i ogrodów.

7. Zespół dworsko – parkowy w Turce

Park wraz z dworem i budynkami gospodarczymi znajdującymi się w jego obrębie rozciąga się na naturalnym wzgórzu w kierunku wschód – zachód. Oddalony jest on od starego traktu komunikacyjnego Lublin – Łęczna. Od głównej drogi do dworu wiodła aleja wysadzana brzoźami. Równolegle z traktem ciągnęły się po obu jego stronach aleje spacerowe.

Właściciele majątku byli zamiłowanymi jeźdźcami, z tego też względu obszar na północ od alei, między naturalnym lasem od wschodu, zwanym “Dębinką”, a gazonem znajdującym się przed frontem dworu oraz drzewami rosnącymi na północ i pn- wschód od dworu zajmowała dawna ujeżdżalnia koni – maneż, przez kolejnych właścicieli zamieniony na sad owocowy.

Najstarszym obiektem znajdującym się na terenie zespołu dworskiego jest lamus – współczesny dworowi, z połowy XIXw.

Bardzo interesującym obszarem parku była jego wschodnia część, która zamykała się w terenie między dojazdową aleją brzoźową, a wschodnim i północnym krańcem parku. Teren

był szczególnie malowniczy – znajdował się tam jar, nad który przerzucone były dwa mostki. Las był zagospodarowany, znajdowało się w nim szereg alei.

W zespole tym nastąpiło harmonijne połączenie naturalnych warunków terenowych (rzeka, las, jar), kompozycji przestrzennej oraz obiektów architektonicznych w jednolitą całość.

Stan zachowania, kolizje i zagrożenia

Okres wojny jak również powojenna niewłaściwa gospodarka znacznie zmieniła wygląd parku i dworu.

Z alei dojazdowej, prowadzącej od drogi Lublin – Łęczna wycięto szereg okazów brzoź. Sprzed zniszczonego dworu, ze starego gazonu wycięto wyjątkowy okaz kasztanowca, a sam gazon został zamieniony w składowisko. Dla potrzeb użytkownika obiektu – Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej wybudowano szereg współczesnych obiektów, które zatarły pierwotne rozplanowanie całego założenia. Wcześniejszym opisom nie odpowiada również las “Dębinka” – znikły wytyczone niegdyś aleje spacerowe. Nad jarem brak jest mostków, trudno nawet ustalić, w którym miejscu znajdowały się.

Niewłaściwa polityka przestrzenna doprowadziła do powstania na przedpolu założenia (od drogi Lublin – Łęczna) osiedla mieszkaniowego, które zniszczyło i zakłóciło wgląd i widok na zabytek. Elementem dysharmonijnym są również budynki gospodarcze RSP (wylęgarnia drobiu), zlokalizowane w otwartej przestrzeni – przy alei dojazdowej.

Wnioski

Przejęcie w ostatnim czasie (1997r.) dworu i parku przez nowego użytkownika daje nadzieję, że obiekt wraz z parkiem i całym założeniem zostanie odremontowany i zrewaloryzowany. Prowadzone są już prace remontowe w budynku dworu (odbudowano zniszczone jego części, wymieniono dach i stolarkę). Teren został ogrodzony, wybudowano nową bramę wjazdową do zespołu.

Wszelkie prace winny być prowadzone pod nadzorem służby konserwatorskiej, w oparciu o kompleksowy projekt rewaloryzacji.

Postuluje się również o zmianę użytkowników części folwarcznej i włączenie jej do części dworu i parku.

Budynki gospodarcze użytkowane są zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem, co należy utrzymać.

- **obora – stajnia I i stajnia II** – w zespole dworsko –parkowym. Budynki murowane, jednokondygnacyjne, użytkowane są nadal jako gospodarcze – co należy utrzymać. Zachowały do chwili obecnej historyczną formę architektoniczną, która podlega bezwzględnej ochronie.

Docelowo obszar dawnego folwarku winien być włączony do programu funkcjonalnego dworu.

Na terenie folwarku pojawiła się współczesna zabudowa w postaci np. garaży – głównie po stroni zachodniej, na przedpolu dworu. Jej forma nie współgra z zabudową historyczną i stanowi element niepożądany – do przekształcenia lub likwidacji .

Obiekty i obszary objęte pośrednią ochroną konserwatorską:

Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego.

1. Bystrzyca - Plebania

Obiekt stanowi element zespołu kościelnego.

Z chwilą wybudowania nowego, współczesnego budynku parafialnego stara plebania została opuszczona i jest nie użytkowana. Wpływa to na niszczenie obiektu. Postuluje się znalezienie dla niego nowej funkcji np. poprzez zorganizowanie sal parafialnych, punktu sprzedaży prasy katolickiej itp.

Do niedawna w sąsiedztwie zespołu kościelnego znajdowała się organistówka. Ze względu na jej zły stan techniczny została rozebrana w 1998r.

Z zabudowy gospodarczej wchodzącej w skład zespołu pałacowo – parkowego, objętej pośrednią ochroną konserwatorską pozostały jedynie resztki dawnej mleczarni, której fragmenty murów zostały włączone jako część budynku gospodarczego (garażu).

2. Jakubowice Murowane – zagroda młynarska

- młyn elektryczny (pierwotnie wodny) wybudowany z czerwonej cegły, w ostatnim czasie otynkowany i pomalowany. Przeprowadzone prace zmieniły całkowicie wygląd obiektu i zatarły jego charakterystyczne cechy. Dodatkowym zagrożeniem dla obiektu są wtórne przybudówki i “obrastanie” obiektu nowymi kubaturami / co wpływa na zatarcie bryły architektonicznej.

Postuluje się ograniczyć dalszą, niekontrolowaną rozbudowę obiektu.



Młyn w Jakubowicach Murowanych, 2008.

- dom młynarza – zlokalizowany w oddaleniu od młyna, po przeciwnej stronie drogi do Jakubowic. Wybudowany z czerwonej cegły (podobnie jak młyn), obecnie zamieszkały zachował swoją pierwotną formę i wyraz architektoniczny. Stan zachowania – dobry. Uporządkowania wymaga jedynie teren wokół obiektu. W planowaniu przestrzennym dla tego terenu należy zachować wzajemne powiązania obu obiektów stanowiących zagrodę młynarską tj. zachować otwarty teren między młynem a domem młynarza wykluczając jakikolwiek sposób zagospodarowania poza pracami porządkowymi.

3. Łuszczów - plebania – usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie zespołu kościelnego. Obecnie użytkowana jako budynek mieszkalny i wchodzi w skład kompleksu zabudowań (siedlisko). Budynek drewniany (obecnie otynkowany), kryty dachem dwuspadowym nie wyróżnia się niczym charakterystycznym od historycznej zabudowy wsi. Postuluje się jego zachowanie w obecnej formie – bez możliwości dobudowywania dodatkowych kubatur bezpośrednio związanych z budynkiem.

4. Sobianowice – lamus, znacznie zniszczony, nie użytkowany, wymaga podjęcia natychmiastowych prac zabezpieczających i remontowych.

Budynek murowany z kamienia, jednokondygnacyjny.

Niezbędne jest podjęcie natychmiastowych prac dokumentacyjnych – fotograficznych i rysunkowych – w celu utrwalenia zachowanej jeszcze struktury architektonicznej.

5. Świdnik Duży – budynek mieszkalny w zespole dworsko – parkowym.

Budynek murowany z czerwonej cegły, pierwotnie przeznaczony był dla personelu pobliskiego szpitala funkcjonującego w dworze.

Do chwili obecnej spełnia on funkcje mieszkalne.

Należy w dalszym ciągu utrzymywać jego funkcję i formę zewnętrzną.

6. Świdnik Mały – dawna szkoła – obecnie zaadaptowana na mieszkanie.

Budynek murowany, jednokondygnacyjny.

Adaptacja ta przyczyniła się do utraty przez budynek jego charakterystycznych cech i rozwiązań architektonicznych. Stan budynku bardzo zły – wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego.

- obecna szkoła – murowana, dwukondygnacyjna, w otoczeniu zieleni - o cechach architektury użyteczności publicznej lat 30-tych XX wieku.

Stan budynku dobry. Użytkowany zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem.

7. Turka – młyn wodny i ruina spichlerza młynarskiego – obiekty murowane, w bardzo złym stanie technicznym, wymagają jak najszybszej interwencji i doraźnego zabezpieczenia. Dotyczy to przede wszystkim młyna, który wymaga pokrycia nowym dachem.

Atrakcyjne i malownicze położenie obiektu nad samą rzeką to dogodne warunki na wprowadzenie tutaj funkcji rekreacyjnej. Należy podkreślić jednak, że przywrócenie obiektu do używalności łączy się z dużymi nakładami finansowymi. Nie do uratowania jest dawny spichlerz ponieważ zachował się jedynie obrys murów zewnętrznych. Jednakże nawet takie pozostałości mogą stanowić podstawę do odtworzenia budynku – przy jednoczesnym włączeniu w nową strukturę zachowanej substancji.

8. Wólka Lubelska – kapliczka przydrożna – użytkowana zgodnie z funkcją kultową, remonty przeprowadzane w miarę potrzeb na bieżąco.

9. Wólka – Długie – mogiła “z wojen tureckich” – w chwili obecnej jest jedynie niewielkim fragmentem naturalnego wzniesienia, które według miejscowej ludności kryło masowy

cmentarz. W latach 1966 – 1967 wzgórek uległ niwelacji na skutek przeznaczenia części terenu pod drogę Lublin – Łęczna. Teren nieustannie narażony jest na podorywanie i wymywanie przez deszcz.

Rejon cmentarzyska wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych z oceną wieku znajdujących się tam szczątków ludzkich, co pozwoliłoby rozwiązać problem jego pochodzenia.

Obecnie na mogile stoi metalowy krzyż wystawiony w 1974 r.

10. Cmentarze parafialne w Bystrzycy i Łuszczowie – zlokalizowane przy głównych traktach komunikacyjnych, w zabudowie wiejskiej.



Kaplica grobowa ks. Ambrożego Wadowskiego na „nowym” cmentarzu parafialnym w Bystrzycy, 2008.

Jako element krajobrazu kulturowego i miejsce kultu wymagają należytej opieki.

W odniesieniu do cmentarzy parafialnych, obecnie użytkowanych nie stwierdza się aby były one zagrożone bądź w nieodpowiedni sposób użytkowane. Jedyne zagrożenie może stanowić zbyt bliska lokalizacja zabudowy wiejskiej lub lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie nieodpowiednich usług – jak to ma miejsce w Łuszczowie. Usytuowano tutaj (przy drodze) stację paliw – co jest wyjątkowo kolizyjną lokalizacją.

6. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

6.1. Funkcja i ranga miejscowości

1. Ośrodek gminny - Wólka

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

2. Miejscowości gminne:

2.1. Ośrodki koncentracji osadnictwa pozarolniczego:

- Wólka,
- Turka,
- Długie,
- Pliszczyn,
- Łysaków,
- Łuszczów I,
- Rudnik,
- Sobianowice,
- Świdniczek,
- Kolonia Świdnik Mały.

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 podstawowych:

- Wólka,
- Łuszczów I,
- Turka,
- Pliszczyn,
- Świdnik Duży,
- Długie.

2.3. Ośrodki elementarne:

- Bystrzyca,
- Sobianowice,
- Rudnik,

- Świdnik Mały,
- Łuszczów II.

2.3. Wsie produkcyjne:

- Kol. Biskupice,
- Świdniczek,
- Łysaków.

2.4. Wsie letniskowe:

- Pliszczyn,
- Łysaków,
- Sopianowice.

2.5. Obszary koncentracji aktywności gospodarczej pozarolniczej:

- Świdnik Duży,
- Kolonia Świdnik Mały.

6.2. Struktura stref i jednostek funkcjonalno-przestrzennych

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 Wólka dzieli się na pięć stref funkcjonalno-przestrzennych. Poniżej przedstawiono obowiązujące w nich zasady zagospodarowania, czyli określono wiodące i uzupełniające funkcje terenu. W obszarze gminy ustalono następujące rodzaje przeznaczenia terenu:

- osadnicza, obejmująca przestrzenne rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej, z komplementarnym programem usług komercyjnych, publicznych i infrastrukturalnym;
- produkcyjna, oznaczająca możliwość działalności wytwórczej charakterystycznej i uwarunkowanej czynnikami miejscowymi: produkcją rolniczą na gruntach ornych, użytkach zielonych, przechowywaniem i przetwarzaniem surowców rolniczych, mineralnych;
- ochronna, zgodna z obowiązującym prawem w zakresie ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych, o wysokich walorach i wartościach środowiska przyrodniczego;

- ekologiczna, na terenach o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania sieci ekologicznej w skali gminy i ponadlokalnej;
- rekreacyjna, wykorzystująca wysokie walory estetyczne krajobrazu i środowiska przyrodniczego, dla turystyki kwalifikowanej, wypoczynku weekendowego i świątecznego.

Zakres wykorzystania terenu, czyli jego funkcje, określony ogólnie dla wyodrębnionych jednostek funkcjonalno-przestrzenno-przyrodniczych (stref), każdorazowo należy w planie miejscowym uszczegółowić i dostosować do miejscowych uwarunkowań ekofizjograficznych, społeczno-gospodarczych i przestrzennych.

Tab. System stref przyrodniczo-krajobrazowych gminy Wólka Lubelska.

Nr strefy	Nazwa strefy
1	Płaskowyż Rudnika
2	Płaskowyż Sobianowic
3	Dolina Bystrzycy i Ciemięgi
4	Płaskowyż Świdnicki
5	Las Poszpitalny

Zmiana funkcji stref oraz zasad jej ochrony i zagospodarowania dokonywana poprzez lokalizację obiektów o innej funkcji jest niedopuszczalna w procedurze opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ich zmianach bez korekty ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Poniżej przedstawiono obowiązujące zasady ochrony i zagospodarowania stref:

STREFA 1 - Płaskowyż Rudnika

1.1. Funkcje

- a) wiodąca: produkcyjna i osadnicza
- b) uzupełniająca: ekologiczna, ochrony środowiska.

1.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) stan ochrony prawnej: północna część znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Dolina Ciemięgi",
- b) ochroną pomnikową objęte są:
 - płat roślinności stepowej o powierzchni 0,16 ha na działce nr 1091/1 w Łysakowie (nr ewid. 112),

- płat roślinności stepowej o powierzchni 0,5 ha na działce nr 1092 w Łysakowie (nr ewid. 113),
- płat roślinności stepowej o powierzchni 0,17 ha na działce nr 1094 w Łysakowie (nr ewid. 114),
- c) południową część strefy obejmuje zasięg występowania złoża gazu ziemnego “Ciecierzyn” o miąższości 86 m, złożo to znajduje się w pokładach dewonu,
- d) teren ekologicznej strefy polnej,
- e) zbiorowiska roślinności segetalnej związane z uprawami polowymi,
- f) walory przyrodnicze małe pod względem florystycznym i faunistycznym,
- g) punkt eksploatacji skał ilastych (pył-less) (tab. A nr 1),
- h) wierzchowina lessowa rozcięta siecią dolin erozyjno-denudacyjnych,
- i) obszar występowania gleb chronionych (I-III kl.).

1.3. Zagrożenia

- a) rozpraszanie się zabudowy na tereny otwarte co powoduje uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej,
- b) niemal całkowite wylesienie tego terenu przy intensywnym urzeźbieniu wywołuje zjawisko erozji gleb, miejscami w stopniu silnym,
- c) rozwój sieci wodociągowej bez równoczesnej budowy sieci kanalizacyjnej sprzyjające skażeniu bakteriologicznemu płytkich wód gruntowych,
- d) zagrożenie zanieczyszczeniem komunikacyjnym ze strony dróg,
- e) ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska w przypadku awarii gazociągu,
- f) zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w pasie oddziaływania pola elektromagnetycznego linii WN.

1.4. Kierunki zmian i zasady ochrony przestrzeni przyrodniczej i krajobrazu

- a) utworzenie użytku ekologicznego w Rudniku - Jakubowice Murowane. Jest to system krętych suchych dolin rozcinających pokrywę lessową,
- b) wzbogacenie krajobrazu polnego poprzez tworzenie zadrzewień śródpolnych na nieużytkach,
- c) niedopuszczenie do rozpraszania się zabudowy na tereny otwarte,
- d) zapobieganie skażeniu (głównie bakteriologicznemu) płytkich wód gruntowych i rzek poprzez rozwój sieci kanalizacyjnej lub szamb przydomowych,

- e) nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej podnoszące walory przyrodnicze obszaru,
- f) utworzenie strefy otwarcia widokowych wyłączonej z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- g) kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg i linii kolejowej) z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- h) stworzenie systemu zadrzewień i zalesień na terenach szczególnie zagrożonych erozją,
- i) ~~zachowanie wolnej od zabudowy strefy wzdłuż linii WN~~ *strefa ochronna wzdłuż linii WN-110 kV dozwolona jest do zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami w uzgodnieniu warunków zabudowy z zarządcą sieci.*

1.5. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- a) zachowanie dotychczasowego stanu użytkowania, zalesienia terenu o spadku powyżej 10%, utrzymanie ekspozycyjności terenu (charakteru terenów otwartych o walorach krajobrazowych),
- b) ochrona powierzchni biologicznie czynnej i krajobrazu przed uszczupleniem i fragmentacją, oraz wprowadzanie zalesień na terenach zagrożonych erozją,
- c) możliwość przeznaczenia terenu upraw polowych na zabudowę zagrodową, jednorodzinną i usługi z zachowaniem zasad ochrony gleb,
- d) dopuszczenie do lokalizacji nowych siedlisk, rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i odpadami zgodne z wymogami ochrony środowiska i przepisów obowiązujących OCK „Dolina Ciemięgi”.

STREFA 2 - Płaskowyż Sobianowic

2.1. Funkcje

- a) wiodąca: produkcyjna i osadnicza
- b) uzupełniająca: ekologiczna

2.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) stan ochrony prawnej: południowy skraj strefy znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu “Dolina Ciemięgi”,
- b) ochroną pomnikową objęte są:
 - jałowiec pospolity o obwodzie pnia 45 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Sobianowice (Nr ewid. 118),

- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 490 cm w Bystrzycy - pas drogowy drogi Bystrzyca - Charleż w pobliżu cmentarza (Nr ewid. 258),
 - 3 lipy drobnolistne o wymiarach 300, 390 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Bystrzycy (Nr ewid. 259),
 - jesion wyniosły odmiana zwisła o obwodzie pnia 360 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Bystrzycy (Nr ewid. 260),
 - szpaler grabów pospolitych w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Bystrzycy (Nr ewid. 261),
 - sosna wejmutka o obwodzie pnia 220 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Sobianowicach (Nr ewid. 264),
 - szpaler grabów pospolitych w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Sobianowicach (Nr ewid. 265),
- c) w strefie znajdują się obiekty podlegające ochronie dóbr kultury. Są to:
- zespół kościoła parafialnego w Bystrzycy (Nr rej. zab. A-563) obejmujący: budynek murowany kościoła powstały w latach 1709-1721, ogrodzenie murowane z bramą z początku XVIII w., cmentarz przykościelny z pomnikami rodziny Wierzbickich z 1800 r. i rodziny Boduszyńskich z 1876 r. oraz drzewostan rosnący wzdłuż ogrodzenia,
 - zespół pałacowo-parkowy w Bystrzycy (Nr rej. zab. A-742) obejmujący: murowany pałac z 1791 r., przebudowany XIX/XX w. oraz park założony na bazie istniejącego poprzednio ogrodu zamkowego o powierzchni 3,5 ha, spichlerz, pozostałości budynku folwarcznego,
 - zespół dworsko-parkowy w Sobianowicach (Nr rej. zab. A-767) obejmujący: dwór murowany z 2 połowy XIX w. obecnie opuszczony, popada w ruinę oraz park krajobrazowy założony w XIX w. na bazie wcześniejszego regularnego założenia, kuźnia,
- d) teren ekologicznej strefy polnej,
- e) zbiorowiska roślinności segetalnej związane z uprawami polowymi,
- f) kompleks leśny - zalesione wąwozy w Sobianowicach i niewielkie fragmenty lasów w Pliszczynie,
- g) walory przyrodnicze na większej części obszaru małe pod względem florystycznym i faunistycznym, jedynie w wąwozach w Sobianowicach i łąkach w Bystrzycy wysokie pod względem florystycznym,

- h) węzeł ekologiczny leśny w wąwozach w Sobianowicach ze grupowaniem licznych rzadkich i chronionych roślin,
- i) punkt eksploatacji skał krzemionkowych w Bystrzycy (piasek) (tab. A nr 1,2).

2.3. Zagrożenia

- a) zagrożenie erozją silną, spowodowane występowaniem w tej strefie lessów, które wyjątkowo łatwo podlegają erozji tak wietrznej jak i wodnej,
- b) rozprzestrzenianie się zabudowy na tereny otwarte co powoduje uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej,
- c) rozwój sieci wodociągowej bez równoczesnej budowy sieci kanalizacyjnej sprzyjające skażeniu bakteriologicznemu płytkich wód gruntowych,
- d) zagrożenie zanieczyszczeniem komunikacyjnym ze strony dróg,
- e) zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w pasie oddziaływania pola elektromagnetycznego linii WN.

2.4. Kierunki zmian i zasady ochrony

- a) utworzenie rezerwatu przyrody “Łysa Góra” o powierzchni 0,99 ha. Obiekt planuje się utworzyć w celu zachowania stanowiska rzadkich gatunków kserotermicznych, w tym m.in. kosaćca syberyjskiego. Na jego terenie stwierdzono występowanie 152 gatunków roślin naczyniowych w większości gatunków typowych dla ciepłolubnych zbiorowisk murawowych i zaroślnych Wyżyny Lubelskiej,
- b) utworzenie 2 użytków ekologicznych:
 - “Uroczysko Dunaj” w Bystrzycy. Jest to sucha, stromościenna dolina rozcinająca piaszki fluwioglacjalne ze żwirami,
 - “Poprzeczne Doły” w Sobianowicach o powierzchni 4,56 ha. Proponowany obiekt obejmuje system wąwozów lessowych modelowanych przez procesy erozji i sufozji o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, porośniętych zadrzewieniami i zakrzewieniami o charakterze grądowym (fragmenty subkontynentalnego grodu lipowo-grabowego),
- c) objęcie ochroną w formie pomników przyrody:
 - 2 modrzewie europejskie w Bystrzycy o obwodach pni 280 i 300 cm rosnące na terenie zespołu dworsko-parkowego,
 - lipa drobnolistna w Bystrzycy o obwodzie pnia 380 cm rosnące przy szosie obok kościoła parafialnego i nowej plebanii,

- d) wzbogacenie krajobrazu śródpolnego poprzez tworzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- e) kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- f) zapobieganie skażeniu (głównie bakteriologicznemu) płytkich wód gruntowych i rzek poprzez rozwój sieci kanalizacyjnej lub szamb przydomowych,
- g) niedopuszczenie do rozpraszania się zabudowy na tereny otwarte,
- h) utworzenie systemu zadrzewień i zalesień na obszarach szczególnie zagrożonych erozją,
- i) zachowanie wolnej od zabudowy strefy wzdłuż linii WN.

2.5. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- a) w obszarze należy zachować rolniczo-osadniczy kierunek zagospodarowania przestrzennego,
- b) w polityce przestrzennej uwzględnić konieczność ochrony gleb przed zmianą użytkowania, m.in. poprzez: tworzenie intensywnej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wzdłuż dróg, zakaz rozpraszania zabudowy,
- c) zalesienie terenów o spadkach powyżej 10%,
- d) zachowanie dotychczasowego stanu zagospodarowania i przestrzeganie przepisów obowiązujących w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, objęcie ochroną zieleni komponowanej o walorach kulturowych w zespole dworsko-parkowym (Sobianowice, Bystrzyca),

STREFA 3 - Dolina Bystrzycy i Ciemięgi

3.1. Funkcje

- a) wiodąca: ochronna i ekologiczna
- b) uzupełniająca: produkcja rolnicza na użytkach zielonych,

3.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) stan ochrony prawnej: na Ciemiędze ustanowiony jest Obszar Chronionego Krajobrazu “Dolina Ciemięgi”, *fragment doliny Bystrzycy uznano za obszar spełniający kryteria dla ostoji siedliskowej ze wskazaniem utworzenia Specjalnego Obszaru Ochrony PLH060096 „Bystrzyca Jakubowicka”.*
- b) w strefie znajduje się obiekt podlegający ochronie dóbr kultury. Jest to:

- zespół dworsko parkowy w Turce obejmujący: dwór murowany z 1880 r. oraz park krajobrazowy założony na początku XIX w., + dwa budynki folwarczne,
 - zespół dworsko parkowy w Pliszczynie obejmujący: dwór murowany z początku XX w. oraz park założony na wzgórzu ograniczonym od północy rzeką Ciemięgą o powierzchni ok. 3,5 ha,
- c) ochroną pomnikową objęte są:
- aleja 10 lip drobnolistnych o wymiarach do 385 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Pliszczynie,
 - sosna wejmutka o obwodzie 220 cm w zabytkowym zespole dworsko-parkowym w Pliszczynie,
- d) teren ekologicznej strefy łąkowo-wodnej o wysokich walorach przyrodniczych,
- e) wysokie walory krajobrazowe i ekologiczne
- f) obie rzeki zachowały swój naturalny bieg, na Bystrzycy zachowało się kilka starorzeczy, które podnoszą walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- g) walory przyrodnicze wysokie pod względem florystycznym i faunistycznym,
- h) obie doliny stanowią korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym,
- i) w południowej części strefy w pokładach dewonu znajduje się złożę gazu ziemnego “Ciecierzyn”,
- j) w strefie znajdują się węzły ekologiczne z cennymi zgrupowaniami flory i fauny,
- k) lewe zbocze doliny Bystrzycy jest strome, dno płaskie i szerokie z malowniczo meandrującą rzeką,
- l) w dolinie Bystrzycy znajdują się liczne obniżenia wypełnione w mokrych latach wodą, rowy melioracyjne oraz jedyny na terenie gminy kompleks stawów. Są one siedliskiem występowania zbiorowisk roślinności wodnej oraz rzadkich gatunków ptaków,
- m) w północnej części strefy brzeg Bystrzycy porośnięty jest zbiorowiskami olsowymi, w okolicach Turki znajdują się fragmenty boru świeżego, dominują jednak zbiorowiska łąkowe.

3.3. Zagrożenia

- a) *zagrożeniem jest zanieczyszczenie rzeki Bystrzyca, do cieku zrzucane są ścieki z oczyszczalni „Hajdów” obsługującej miasto Lublin, których ładunek substancji odprowadzonych jest duży, zanieczyszczenie wód Bystrzycy, które są obciążone ściekami komunalnymi i przemysłowymi z Lublina;*

- b) *zagrożeniem dla ostoi siedliskowej obejmującej fragment doliny Bystrzycy, przyujściowy odcinek doliny Ciemięgi a także fragment stoków dolin jest przede wszystkim ograniczenie ekstensywnego użytkowania obszaru, w wyniku czego zaprzestaje się koszenia oraz wypasu. W związku z tym postępuje sukcesja w kierunku zaroślowym i leśnym, powoduje to kurczenie się potencjalnych siedlisk dla chronionych gatunków motyli oraz roślin muraw kserotermicznych,*
- c) *dolina Bystrzycy jest miejscem składowania odpadów przez okolicznych mieszkańców, zaśmiecany jest głównie prawy brzeg rzeki poprzez tworzenie dzikich wysypisk śmieci zlokalizowanych bezpośrednio na terenie siedlisk chronionych,*
- d) trasy komunikacyjne przecinające doliny będące barierami ekologicznymi,
- e) wkraczanie zabudowy w obrzeża doliny oraz jej część przykrawędziową i denną,
- f) zanieczyszczenie wód w wyniku nawożenia i stosowania środków ochrony roślin, dodatkowo potęgowanie ściekami z domostw znajdujących się w pobliżu dolin,
- g) osuszanie terenów podmokłych i ich przekształcania a co za tym idzie ubożenie biocenoz spowodowane melioracjami odwadniającymi,
- h) zabudowa w strefie przydolinnej z tendencjami do ekspansji.

3.4. Kierunki zmian i zasady ochrony

- a) ochrona występujących w dolinie łąk naturalnych przed zmianą stosunków wodnych wywołanych melioracjami odwadniającymi i niepożądaną tu sukcesją ekologiczną z uwagi na potrzebę utrzymania odpowiednich warunków lęgowych i bazy żerowej dla fauny tam występującej oraz rzadkich gatunków flory,
- b) zakaz wprowadzania w dolinę jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
- c) utrzymanie dużych walorów przyrodniczych - florystycznych i faunistycznych,
- d) utrzymanie mozaikowości ekologicznej i krajobrazowej,
- e) zachowanie naturalnego przebiegu koryt Bystrzycy i Ciemięgi,
- f) zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków,
- g) utworzenie zbiorników retencyjnych, które mogą być wykorzystywane gospodarczo i rekreacyjnie,
- h) na obszarze objętym statusem Obszaru Chronionego krajobrazu przestrzeganie przepisów tam obowiązujących,
- i) proponowane jest utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Bystrzycy" połączonego z Obszarem Chronionego Krajobrazu "Doliną Ciemięgi", obejmującego

szeroką, asymetryczną dolinę rzeczną o dużych walorach krajobrazowych i ekologicznych,

- j) utworzenie użytku ekologicznego na wschód od Turki. Jest to dolinka na zboczu doliny Bystrzycy, odwadniana przez strumyk zasilany kilkoma niewielkimi źródłami,
- k) objęcie ochroną w formie pomników przyrody:
 - dąb szypułkowy o obwodzie pnia 385 cm rosnące w Turce na terenie zespołu dworsko-parkowego w części parku nazwanej Dębinka,
 - dąb szypułkowy o obwodzie pnia 322 cm rosnący w Turce na terenie zespołu dworsko-parkowego w części parku zwanej Dębinka,
 - dąb szypułkowy o obwodzie pnia 375 cm rosnący na terenie zespołu dworsko-parkowego w części parku nazwanej Dębinka,
 - dąb szypułkowy o obwodzie pnia 376 cm rosnący w Turce na terenie zespołu dworsko-parkowego w części zwanej Dębinka,
 - lipa drobnolistna o obwodzie pnia 340 cm rosnąca w Turce na terenie zespołu dworsko-parkowego w części zwanej Dębinka.

3.5. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- a) zachowanie użytkowania doliny zgodnie z jej naturalnymi predyspozycjami i potencjałami, a w szczególności utrzymanie obecnego charakteru ekosystemu łąkowego z bezwzględnym zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych,
- b) ustala się możliwość zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, letniskowej w obszarze prawostronnej wierzchołki doliny Ciemięgi w Pliszczynie,

STREFA 4 - Płaskowyż Świdnicki

4.1. Funkcje

- a) wiodąca: osadniczo-produkcyjna oraz komunikacyjna – lotnisko,
- b) uzupełniająca: ekologiczna

4.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) w strefie znajdują się obiekty podlegające ochronie dóbr kultury. Są to:
 - kościół parafialny w Łuszczowie z XVIII w. wraz z bramą - dzwonnica z 1745 i ogrodzeniem z 1745 i kapliczką z figurą Chrystusa oraz z kilkudziesięcioletnimi jesionami wyniosłymi rosnącymi wzdłuż ogrodzenia,

- zespół dworsko-parkowy w Świdniku Dużym obejmujący dwór murowany z pocz. XIX w. oraz park o powierzchni 1 ha,
- b) teren ekologicznej strefy polnej,
- c) zbiorowiska roślinności segetalnej związane z uprawami polowymi,
- d) walory przyrodnicze na większej części obszaru małe pod względem florystycznym, jedynie na łąkach w Świdniku Małym, Świdniczku i Łuszczowie oraz lesie w Łuszczowie II, średnie pod względem faunistycznym,
- e) niewielkie kompleksy leśne w pn. części strefy przy granicy z gminą Spiczyn (na siedliskach Bśw) oraz w Łuszczowie II na siedlisku Lśw.
- f) uboga zieleń śródpolna
- g) w strefie znajdują się obszary prognostyczne występowanie kopalin - piasku; w Łuszczowie, Turce, Długim, Świdniku Małym (tab. D),
- h) znajduje południowo-zachodnią część strefy w pokładach dewonu górnego złoża gazu ziemnego "Ciecierzyn" o miąższości 86 m z produkcją gazu znajduje się w Długim,
- i) w pn. części strefy w Łuszczowie znajdują się 2 kopalnie kruszywa naturalnego (tab. A nr 3.4.) - wydobywane są skały krzemionkowe luźne.

4.3. Zagrożenia

- a) ze strony przebiegającej przez strefę drogi krajowej ze względu na zanieczyszczenie ołowiem,
- b) ze strony licznych wyrobisk, z których kiedyś wydobywano piasek a obecnie stanowią obszar zdewastowany, częściowo zarośnięty lub są wypełnione śmieciami, (tab. E)
- c) rozpraszanie się zabudowy w tereny otwarte - rolnicze co powoduje uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej.

4.4. Kierunki zmian i zasady ochrony

- a) rekultywacja istniejących wyrobisk poprzez zasypanie i zagospodarowanie rolnicze lub zalesienie,
- b) utrzymanie rolniczego charakteru strefy, zwłaszcza jej środkowej części,
- c) niedopuszczenie do rozpraszania się zabudowy na tereny otwarte,
- d) utworzenie stref otwarc widokowych wyłączonych z nowej zabudowy w celu ochrony walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i ochrony powierzchni biologicznie czynnej przed uszczupleniem i fragmentacją,

- e) kształtowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wykorzystaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- f) zapobieganie skażeniu (głównie bakteriologicznemu) płytkich wód gruntowych i rzek poprzez rozwój sieci kanalizacyjnej lub szamb przydomowych,
- g) opieka nad roślinnością (zwłaszcza drzewiastą) ulegającą degradacji w parkach wiejskich, np. starymi dziuplastymi drzewami co przyczyniłoby się do wzbogacenia fauny tego terenu,
- h) rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami zgodnie z wymogami ochrony środowiska,
- i) nasadzenie zieleni śródpolnej i przydrożnej łączącej kompleksy leśne i doliny rzeczne w celu wzmocnienia powiązań ekologicznych,
- j) utrzymanie walorów ekologiczno-krajobrazowych strefy przyleśnej, w tym celu w strefie ekspozycji krajobrazowej (przedpole lasu) i ochrony warunków siedliskowych lasu (a500 m od lasu) obowiązuje zakaz budowy dużych obiektów kubaturowych),
- k) utrzymanie walorów terenu otwartego stanowiącego przykład pożądanej z ekologicznego i krajobrazowego punktu widzenia osłony kompleksu leśnego,
- l) utworzenie użytku ekologicznego w Świdniku Małym. Jest to kilka rozległych, płytkich zagłębień krasowych wodą,



Osiedle Borek w miejscowości Turka, 2008.

4.5. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- a) zachowuje się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego, z dominacją funkcji osadniczej i produkcji żywności,
- b) ustala się zakaz zabudowy rozproszonej, poza istniejącymi i wyznaczonymi terenami osadniczymi z wysoką intensywnością zainwestowania urbanistycznego,
- c) wyznacza się nowe tereny działalności gospodarczej w rejonie Turki i Łuszczowa I z możliwością rozwoju funkcji produkcyjnej w Łuszczowie I (sąsiadującymi z terenami w Turce),
- d) wyznacza się lokalizację nowego przebiegu drogi krajowej Lublin – Włodawa,
- e) wyznacza się tereny rezerwy dla budownictwa jednorodzinnego i wielorodzinnego w strefie Wólka-Długie,
- f) ustala się zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe z możliwością zabudowy jednorodzinnej w Łuszczowie II (rejon zespołu Folwarcznego),

STREFA 5 - Las Szpitalny

5.1. Funkcje

- a) wiodąca: gospodarka leśna, ekologiczna i ochronna
- b) uzupełniająca: funkcja lotnicza i rekreacyjna (po zniesieniu statusu lasu ochronnego dla fragmentu Lasu Szpitalnego i uzyskaniu zgody na odlesienie)

5.2. Uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe

- a) stan ochrony: ochroną pomnikową objęte jest 14 dębów szypułkowych o obwodach pni 230-460 cm przy leśniczówce w Świdniku Dużym,
- b) teren ekologicznej strefy leśnej,
- c) największy kompleks leśny na siedliskach Lśw i LMśw, potencjalny drzewostan to grąd, drzewostan zbudowany jest z dębu szypułkowego i sosny z domieszką grabu, topoli, osiki, lipy drobnolistnej,
- d) zwarty kompleks lasów państwowych (oddziały 46-70), z którymi od strony północnej łączą się dwa dość duże lasy prywatne,
- e) lasy państwowe są wyznaczone jako miejsce masowego wypoczynku o rozrzedzonym ruchu turystycznym,
- f) walory przyrodnicze średnie pod względem florystycznym i faunistycznym,

- g) walory estetyczne krajobrazu wysokie,
- h) w strefie znajduje się węzeł ekologiczny z trzema gatunkami roślin podlegających ochronie ścisłej (naparstnica zwyczajna, lilia złotogłów, sromotnik bezwstydy) i 3 gat. zwierząt prawnie chronionych (trzciniak, ortolan, potrzos),
- i) przez strefę przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.

5.3. Zagrożenia

- a) zagrożenie komunikacyjne ze strony drogi przecinającej strefę,
- b) nadmierna penetracja ludzka, niszczenie rzadkich roślin, niepokojenie zwierząt,
- c) zagrożenie fitosanitarne ze strony licznych “dzikich” wysypisk,
- d) niekontrolowana eksploatacja lasów, zwłaszcza w ich prywatnej części, która jest uboga i zdegradowana, poprzedzielana bardzo dużą ilością biegnących równolegle dróg,
- e) wzrost zaśmiecenia cennego kompleksu leśnego zwłaszcza na jego obrzeżach i wzdłuż dróg,
- f) wnikanie gatunków synantropijnych do fitocenoz leśnych poprzez szeroką strefę ekotonową i z dzikich wysypisk w lasach,
- g) zagrożenie klimatu akustycznego i innych komponentów środowiska przyrodniczego w związku z lokalizacją lotniska.

5.4. Kierunki zmian i zasady ochrony

- a) pielęgnowanie upraw pod kątem docelowego drzewostanu,
- b) zwiększenie bioróżnorodności ekosystemu leśnego poprzez wprowadzenie do drzewostanu drzew owocowych stanowiących dodatkowy żer dla zwierzyny,
- c) oczyszczenie lasów z “dzikich” wysypisk,
- d) ochrona walorów ekosystemu leśnego przed wchodzeniem zabudowy w strefę brzegową lasu - zachowanie dopuszczalnej (50 m) odległości zabudowy od linii lasu (strefa wizualno-krajobrazowa), za wyjątkiem fragmentu lasu wskazanego pod realizację lotniska,
- e) szczególnej ochronie podlegają stanowiska roślin rzadkich i chronionych,
- f) uporządkowanie gospodarki leśnej, zwłaszcza stanu sanitarnego,
- g) utrzymanie dotychczasowego charakteru strefy,

- h) wzmocnienie drzewostanów w celu większego ich przystosowania do funkcji rekreacyjnej,
- i) zagospodarowanie rekreacyjne dostosowane do pojemności rekreacyjnej środowiska i jego walorów krajobrazowych, ekologicznych,
- j) zachowanie walorów przyrodniczych przy równoczesnym rozwoju rekreacji w sposób niekolizyjny z walorami ekologicznymi strefy i terenów sąsiednich - w tym celu wskazane jest wytyczenie ścieżek dydaktycznych.

5.5. Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego

- a) zachowanie obecnego stanu użytkowania, gospodarka leśna uwzględniająca ochronne i ekologiczne funkcje lasu,
- b) uzupełniająca:
 - funkcja rekreacyjna realizowana poprzez uwzględnienie zasad wykorzystania w planie zagospodarowania lasu,
 - lotnicza, po zniesieniu statusu lasu ochronnego dla fragmentu Lasu Szpitalnego i po uzyskaniu zgody na odlesienie.

-

6.3. 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 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 6.2.
- 4) Zachować, a w niektórych przypadkach nawet rekonstruować, tradycyjny charakter wizualny wsi w skali jednostki osadniczej (kształt wsi), siedliska (wzajemne

usytuowanie budynków, zielen 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.



Drewniana zabudowa wsi Świdnik Duży, 2008.



Zagroda we wsi Świdnik Duży, 2008.

- 6) Wyznaczyć 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 Chronionego Krajobrazu oraz stref zboczowych doliny Ciemniegi i Bystrzycy.
- 7) Kierunki kształtowania ekologicznej polityki przestrzennej konstyuuje przede wszystkim: położenie gminy w strukturze ekologicznej Lubelszczyzny, wojewódzkim systemie obszarów chronionych, 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 wzbogacania przyrodniczego obszaru gminy, w tym zalesienia;
 - 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.
- 9.) Zabrania się w otoczeniu lotniska, czyli w odległości do 5 km od jego granicy budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków oraz hodowania ptaków mogących stanowić zagrożenie dla ruchu lotniczego. Zabrania się sadzenia i uprawy drzew i krzewów na nieruchomościach znajdujących się w rejonach podejść do lądowania, mogących stanowić przeszkody lotnicze.

6.4. 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 a są położone w następujących obszarach i strefach:

- a) *NATURA 2000 - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH060096 „Bystrzyca Jakubowicka”,*
- b) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Ciemiegi,
- c) tereny użytków ekologicznych,
- d) rezerwat przyrody roślinności kserotermicznej,
- e) obszary ochrony dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych,
- f) strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wód podziemnych,
- g) strefy ochrony siedliskowej lasu,
- h) Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH),
- i) ~~strefy ochrony konserwatorskiej (ściśle i pośrednie) zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A”,~~
- j) *zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,*

k) *zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków,*

l) strefa ochrony krajobrazu kulturowego.

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.

Obszary i obiekty prawnie chronione.

1. Na terenie gminy Wólka ochroną prawną objętych jest kilka obiektów. Obejmują one najcenniejsze fragmenty gminy, o dużej atrakcyjności przyrodniczej, krajobrazowej oraz kulturowej. Są to:

a) *Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH060096 „Bystrzyca Jakubowicka”,*

b) Obszar Chronionego Krajobrazu “Dolina Ciemiegi”,

c) 13 pomników przyrody,

d) zespoły dworsko-parkowe (Bystrzyca, Pliszczyn, Sobianowice, Świdnik Duży, Turka),

e) zespoły kościoła parafialnego (Bystrzyca, Łuszczów)

f) państwowa część Lasu Poszpitalnego stanowi lasy masowego wypoczynku,

g) na terenie gminy znajdują się obszary występowania gleb chronionych (gleby I-III klasy bonitacyjnej).

2. Proponowane do ochrony obiekty są interesujące zarówno ze względów przyrodniczych (stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt), krajobrazowych, kulturowych jak również ważne z punktu widzenia zachowania bioróżnorodności gminy, a także utrzymania właściwych stosunków wodnych rejonu.

W efekcie prac inwentaryzacyjnych i przeprowadzonej waloryzacji przyrodniczej gminy Wólka zaproponowano objęcie różnymi formami ochrony prawnej następujące obiekty:

a) rezerwat przyrody “Łysa Góra” w Sobianowicach w celu zachowania stanowisk rzadkich gatunków kserotermicznych,

b) 5 użytków ekologicznych

- “Poprzeczne Doły” w Sobianowicach obejmujący system wąwozów lessowych,
- sucha dolinka Rudnik - Jakubowice Murowane obejmujący system krętych, suchych dolin rozcinających pokrywę lessową,

- “Uroczysko Dunaj” w Bystrzycy obejmujący suchą stromościenną dolinę rozcinającą piasku fluwiogłacyjne ze żwirkami,
 - Turka obejmujący dolinkę na zboczu Bystrzycy odwodnionej przez strumyk zasilany kilkoma niewielkimi źródłami,
 - Świdnik Mały obejmujący ciąg rozległych płytkich zagłębień krasowych z wodą,
- c) powiększenie Obszaru Chronionego Krajobrazu “Dolina Ciemięgi” o część doliny Bystrzycy,
- d) 8 pomników przyrody.

1. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych

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

1) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk PLH060096 „Bystrzyca Jakubowicka”

W odniesieniu do obszarów NATURA 2000 wprowadza się następujące zasady:

- a) zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,*
- b) realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia,*
- c) na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczeniu działalność związana z utrzymaniem urządzeń i obiektów służących bezpieczeństwu przeciwpowodziowemu oraz działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.*

2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”

W Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi” wprowadza się następujące zasady:

- a) zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczenie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby

ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłkowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;

- b) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- c) uwzględnienie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- d) ochrona i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- e) ochrona specyficznych cech krajobrazu..., w tym naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, pagórki morenowe);
- f) tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- g) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- h) dążenie do odtworzenia starych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych;
- i) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury;
- j) eliminowanie i ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności zanieczyszczenia powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogennych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb.

W Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemieni” wprowadza się zakaz:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. nr 62, poz. 627 ze zmianami);
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- d) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub utrzymaniem, budową odbudową naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybicka;
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3) Rezerваты, użytki ekologiczne, pomniki przyrody

W obszarach projektowanych rezerwatów, użytków ekologicznych, pomników przyrody wprowadza się następujące zasady:

- a) zakazuje się niszczenia i uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- b) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- c) zakazuje się uszkodzania i niszczenia gleby,
- d) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej,
- e) zakazuje się likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów błotno-wodnych,
- f) zakazuje się wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,

- g) zakazuje się zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- h) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
- i) zakazuje się umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych,
- j) zakazuje się zbioru, niszczenia uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
- k) zakazy wyszczególnione w lit od "a" do "j" 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 państwa;

4) Lasy ochronne

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

- a) zachowanie trwałości lasów w drodze:
 - dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów;
 - preferowanie naturalnego odnowienia lasu;
 - ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych;
 - ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;
- b) zagospodarowanie i ochronę lasów poprzez:
 - kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne;
 - stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów;

- ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu;
- ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej;
- zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

5) Obszar chronionego krajobrazu

Zakazy:

- lokalizowania nowych zakładów przemysłowych i kopalni surowców mineralnych,
- budowy linii kolejowych i dróg ekspresowych,
- przeprowadzania linii przemysłowych wysokiego napięcia,
- budowy dużych zbiorników wodnych,
- przekraczania etatów rębnych w lasach,
- lokalizowania nowych wysypisk śmieci i odpadów,
- wznoszenia obiektów budowlanych szpecących krajobraz.

Ograniczenia:

- w eksploatacji surowców mineralnych w istniejących kopalniach,
- w zasięgu i zakresie prowadzenia robót melioracyjnych,
- w eksploatacji lasów, zwłaszcza w stosowaniu zrębów zupełnych,
- w zakresie swobody doboru stylu, kubatury i lokalizacji budynków,
- w przemysłowym zbiorze niektórych roślin leczniczych.

Nakazy:

- doprowadzenie w istniejących zakładach przemysłowych do uporządkowania stanu w zakresie emisji zanieczyszczeń i odprowadzania ścieków w istniejących zakładach przemysłowych,
- likwidacja dzikich wysypisk śmieci i odpadów,
- rekultywacji terenów zdewastowanych,
- prowadzenie stałej kontroli stanu środowiska.

Zalecenia:

- popieranie rolnictwa ekologicznego,
- ułatwianie budownictwa o charakterze regionalnym,
- popieranie lokalnych rozwiązań, prowadzących do poprawy gospodarki wodno-ściekowej,
- wytyczania szlaków kierujących ruch turystyczny,

- rozprowadzania odpowiednich rodzajów chemicznych środków ochrony roślin.

6) Zlewnie chronione

Na terenie zlewni chronionej obowiązują następujące zakazy:

- wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych;
- wprowadzania ścieków (również oczyszczonych) do rzek na odcinkach określonych zarządzeniem Wojewody;
- lokalizacji i organizowania wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych (z wyjątkiem śmietników i gnojowisk w indywidualnych gospodarstwach rolnych i domowych);
- rolniczego wykorzystania ścieków;
- zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk;
- stosowania środków chemicznej ochrony roślin;
- wysiewu nawozów napowietrznymi środkami transportu;
- stosowanie pylistych nawozów sztucznych za wyjątkiem wapna;
- zakopywania przeterminowanych środków ochrony roślin;
- zakładania ferm hodowli bydła i trzody chlewnej w systemie gnojowicowym;
- budowy i rozbudowy zakładów przemysłowych lub innych, które pogorszyłyby warunki sanitarne wód;
- drenowania użytków zielonych i gruntów ornych.

2. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej.

1) Obszary ochrony dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych.

Obowiązują zakazy:

- gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyszczać wodę;
- zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk;
- wykonywania wierceń i odkrywek;

2) Strefa pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wglębnych wód o zasadach gospodarowania określonych w art. 54 ustawy z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne – Dz. U. z 2005 roku Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami.

W szczególności na tym terenie zabrania się:

- gromadzenia odpadów w wyrobiskach po piasku i torfie;
- lokalizacji wylewisk i wysypisk komunalnych;

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

3) Strefy ochrony siedliskowej lasu:

- strefe należy wprowadzić w promieniu do 50m od obrzeży lasu;
- w wyznaczonych strefach nie należy lokalizować dużych monolitowych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości;
- prowadzenie prac hydrotechnicznych i melioracyjnych należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu;
- preferowanymi formami zagospodarowania powinny być różne formy rekreacji, sportu, oświaty, kultury lub zdrowia.

4) Korytarz ekologiczny w dolinie rzeki Bystrzycy i Ciemięgi

Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz zabudowy kubaturowej i lokalizacji obiektów szkodzących drożności ekologicznej systemu oraz emitujących zanieczyszczenia łatwo przez te obszary przenoszone,
- zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz składowania odpadów,
- zakaz zmiany stosunków wodnych.

5) 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 lokalizacje 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 uwagę 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 się:

- dolesienie i przebudowę drzewostanów na bardziej odporne;
- zadrzewiania (sródpolne, sródląkowe 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.

6) Ochrona przeciwpowodziowa

Jednym z podstawowych elementów planistycznej ochrony przeciwpowodziowej jest wyodrębnienie terenów dolinnych narażonych na występowanie zalewów wezbraniowych. Granice zasięgów wód powodziowych o prawdopodobieństwie pojawu 1% i 0,5% zaznaczono na mapie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wyodrębnienie zasięgu zalewów powodziowych pozwala na sformułowanie ogólnych zasad gospodarowania w tych terenach.

Ochrona przeciwpowodziowa – definiowana jako zespół działań mających na celu zapobieganie powodziom lub ograniczeniu ich rozmiarów i skutków – obejmuje szereg środków technicznych, administracyjnych i ekonomicznych niezbędnych do

zwiększenia stopnia zabezpieczenia ludności i mienia przed powodzią. Istotne są działania planistyczne. W planowaniu przestrzennym istotne znaczenie mają decyzje wymagające przeznaczenia terenów na inwestycje budownictwa wodnego, takie jak: zbiorniki retencyjne, wały przeciwpowodziowe, poldery, regulacje koryt rzecznych. Wszystkie te działania prowadzone pojedynczo jak i grupowo mogą być stosowane w dolinach Bystrzycy i Ciemięgi. Innymi działaniami jest uwzględnienie w Studium pewnych zakazów, które mają na celu umożliwienie przepływu wód wezbraniowych, poprzez likwidację lub/i zaniechanie elementów hamujących spływ wód (budowli, zadrzewień). O zakazach na terenach bezpośredniego zagrożenia mówią następujące przepisy ustawy Prawo wodne: art. 82, art. 40, art. 83 i art. 85. Z przepisów ustawy wynikają następujące wytyczne dla polityki przestrzennej gminy Wólka:

- w planowaniu przestrzennym w rejonie dolin Bystrzycy i Ciemięgi, w granicach naturalnych zalewów wodą o prawdopodobieństwie pojawu $p=1\%$ i $0,5\%$, nie można planować nowej zabudowy mieszkaniowej lub przemysłowej,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefa zagospodarowania przestrzennego powinna odpowiadać wodzie o prawdopodobieństwie $p=1\%$,
- wyznaczone zagrożenia na terenach przyjętych jako obszary szczególnie wymaga się specjalnego potraktowania w planowaniu (zarówno przyszłych działań ochrony biernej czyli zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, jak również przygotowania odpowiednich działań operacyjnych).

W „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Obszary zagrożenia powodziowego-rzeka Bystrzyca (czerwiec 2004) nie wydzielono terenów zagrożenia osuwiskowego w obszarze gminy Wólka.

3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Rolnicza przestrzeń gminy (z wyjątkiem obszarów urbanizowanych, stref rekreacyjno - wypoczynkowych) obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki, pastwiska **podlega ochronie przed zabudową 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 lokalnego rynku i Aglomeracji Lubelskiej;
- program scaleń na terenach o szczególnie rozdrobnionej strukturze gospodarstw rolnych umożliwiającą funkcjonowanie rolnictwa na tych obszarach;
- wyznaczenie terenów pod rozwój przetwórstwa 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;
- dopuszcza się wymiennność struktury upraw, a w szczególności wzrostu udziału użytków zielonych kosztem gruntów ornych w szczególności w obszarach narażonych na erozję wodną powierzchniową oraz dolinach rzek,
- zasadę wyłączenia spod zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej terenów wyznaczonych dla funkcji produkcji żywności.
- Teren przeznaczony dotychczas pod funkcje specjalne (po zachodniej stronie Lasu Szpitalnego) wskazuje się jako obszar kompensacji przyrodniczej (leśnej) w zamian za odlesienie terenu dla potrzeb budowy lotniska.

4. Obszary leśne.

Uznaje się wszystkie lasy obszaru gminy 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 na V i VI klasach bonitacyjnych gleb,
- zatwierdzić projektowane lasy glebochronne i wodochronne,
- 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,

- 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 wierzchwinowych.

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 w szczególności w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Tereny leśne położone w strefach rekreacyjnych lub ich sąsiedztwie ogranicza się, co do form użytkowania rekreacyjnego oraz jakościowo i ilościowo względami ochrony lasu, 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.

Ustala się zasadę wyłączenia spod zabudowy – poza obiektami niezbędnymi dla hodowli lasu – wszystkich kompleksów leśnych.

5. Doliny rzek Ciemięgi 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.

6. 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.

7. 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 Bystrzycy i Ciemięgi stanowiących o najwyższych walorach przyrodniczo - krajobrazowych gminy.

8. 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 głównych tras drogowych.

W strefie aktywizacji gospodarczej znajdują się tereny usług, które ze względu na charakter prowadzonej działalności wskazane zostały do zmiany przeznaczenia pod funkcje przemysłowe. Zmiana przeprowadzona w oparciu o uchwałę Nr XV/86/07 Rady Gminy Wólka z dnia 21 listopada 2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka, obejmuje tereny na których istnieje możliwość lokalizowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczona symbolem 1P na działkach o nr ewidencyjnych 173/3, 177 i 178 w miejscowości Wólka.

Planowana inwestycja zaliczana jest w świetle przepisów ochrony środowiska , a co za tym idzie realizacja przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Obowiązuje utrzymanie uciążliwości wnioskowanej inwestycji w granicach dysponenta terenu oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu do którego inwestor ma tytuł prawny.

W terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolem 1P adaptuje się istniejący zakład przetwórstwa mięsnego wraz z istniejącą zabudową mieszkaniową. Planowane zamierzenie obejmować będzie ponadto rozbudowę i modernizację

istniejących obiektów, z dopuszczeniem 40% powierzchni zabudowy przy zachowaniu nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej.

Funkcja obszarów urbanizowanych oraz ich wyznaczona lokalizacja jest bezkolizyjna z przyrodniczym systemem gminy oraz strefami ochrony kulturowej obszaru.

Rozwój tych obszarów powinien następować stopniowo, w miarę narastania potrzeb, zgodnie ze strategią rozwoju gminy i założonym w studium etapowaniem, po starannym przygotowaniu planistyczno – architektonicznym.

8.1 Parametry i wskaźniki urbanistyczne.

W poszczególnych miejscowościach gminy Wólka wyznaczono na rysunku studium tereny zainwestowania pod poszczególne funkcje. Tereny o funkcjach mieszanych oznaczone na rysunku studium można przeznaczać w całości lub częściowo pod zagospodarowanie z zakresu pierwszej lub drugiej funkcji.

W przypadku terenów nowo wydzielanych, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową, jednorodzinną), przyjmuje się następujące wskaźniki dotyczące parametrów działek budowlanych:

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową zakłada się minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych wynoszącą 1800 m², przy szerokości minimalnej frontu działki wynoszącej 25 m;*
- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodzinną zakłada się minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych budowlanych wynoszącą 900 m², przy szerokości minimalnej frontu działki wynoszącej 18 m dopuszczając dla zabudowy jednorodzinnej lokalizację nieuciążliwych usług nie wyznaczonych rysunkiem studium, adaptuje się istniejące podziały działek;*
- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodzinną bliźniaczą zakłada się minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych budowlanych wynoszącą 500 m², przy szerokości minimalnej frontu działki wynoszącej 10 m, adaptuje się istniejące podziały działek;*
- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę jednorodzinną szeregową zakłada się minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych budowlanych wynoszącą 300 m², przy szerokości minimalnej frontu działki wynoszącej 8 m, adaptuje się istniejące podziały działek;*

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę lotniskową zakłada się minimalną powierzchnię działek nowo wydzielanych budowlanych wynoszącą 1500 m², przy szerokości minimalnej frontu działki wynoszącej 20 m, adaptuje się istniejące podziały działek;
- dla terenów usługowych wielkość działki uzależniona jest od funkcji obiektu, ustalona każdorazowo zgodnie z potrzebami w planach miejscowych, a dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną oraz obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach minimalną powierzchnię działki ustala się na 1500 m², minimalne szerokości frontów działek należy ustalać w planach miejscowych w zależności od specyfiki przewidywanych przedsięwzięć,
- dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne i sportowe minimalne parametry dla powierzchni działki i szerokości 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.

Lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż drogi krajowej powinno odbywać się poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym (m. in. hałasem, drganiami, zanieczyszczeniem powietrza, tj. w odpowiedniej odległości od drogi.

W przypadku braku możliwości usytuowania budynków poza zasięgiem uciążliwości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć lokalizację na terenach przyległych do drogi krajowej poza jej pasem drogowym odpowiednich elementów zabezpieczających, zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych. Powyższe działania będą prowadzone staraniem i na koszt inwestora;

Głównym kierunkiem działania w planach miejscowych związanym z istniejącą zabudową powinny być działania renowacyjne w stosunku do starej zabudowy. 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 12 m;
- budynki wielorodzinne o wysokości do 4 kondygnacji i wysokości kalenicy do 16 m;
- wysokość posadowienia parteru do 1 metra powyżej poziomu terenu;
- dachy o kątach nachylenia połaci 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 jednorodzinną dopuszczalne jest zabudowanie do 50% powierzchni działki,
- dla pozostałych funkcji terenów budowlanych z wyłączeniem terenów objętych ochroną konserwatorską, dopuszcza się zabudowanie do 45% powierzchni działki.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych zasad dotyczących gabarytów działek oraz parametrów zabudowy, jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania i zabudowy na terenach sąsiednich. Każda działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej na etapie sporządzania planów miejscowych.

Zagospodarowanie 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.

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

Budynki gospodarcze i inwentarskie związane z zabudową zagrodową powinny być dostosowane do funkcji jaką będą pełnić 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 urządzania terenów zielonych, z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną powinny być usuwane kosztem i staraniem inwestora w uzgodnieniu z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

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, składów i baz 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, ogrodniczych, hodowlanych, leśnych mogą być przeznaczane pod urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej, obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego oraz lokalizację specjalistycznych gospodarstw rolnych.

Inwestycje w terenach przemysłu, składów i baz oraz w terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych, hodowlanych, leśnych 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.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę: zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, letniskową, wielorodzinną, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, oraz terenów przeznaczonych pod funkcje mieszane jako zasadę przyjmuje się gabaryty budynków jak dla budynków mieszkalnych. Dopuszczalne są odstępstwa na etapie miejscowego planu w parametrach i wskaźnikach zabudowy ze względu na stosowaną technologię, zastosowanie nowych rozwiązań technicznych, a także ze względu na dostosowanie nowej zabudowy do gabarytów i form zabudowy istniejącej.

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.

W miejscowości Turka na działach nr: 440/2, 1199/3 przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, na etapie planu miejscowego należy wyznaczyć 10 metrową strefę zieleni izolacyjnej od południowo-wschodniej strony planowanego osiedla wielorodzinnego, oddzielającą zamierzenie inwestycyjne od istniejących terenów zabudowy jednorodzinnej w celu zmniejszenia uciążliwości sąsiedztwa.

W miejscowości Bystrzyca na działce nr: 965/20 przeznaczonej w części pod zabudowę jednorodziną w planie miejscowym należy przyjąć jako minimalną wielkość działki budowlanej 2000 m². Zabudowa w tym terenie winna być rozluźniona w typie „willa w ogrodzie” poprzez wzbogacenie jej zielenią użytkową i ozdobną, dopuszcza się budynki parterowe z użytkowym poddaszem.

6.5. Ochrona wartości kulturowych

Ogólne zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego

1. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1580 z późn. zm.) ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:
 - 1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
 - 2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
 - 3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
 - 4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
 - 5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
 - 6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.
2. Art. 6 ust. cyt. ustawy wskazuje, które zabytki – bez względu na stan zachowania – podlegają ochronie. Są to:

- 1) zabytki nieruchome, wymienione w ust. 1, będące w szczególności:
 - krajobrazami kulturowymi,
 - układami urbanistycznymi, ruralistycznymi i zespołami budowlanymi,
 - dziełami architektury i budownictwa,
 - dziełami budownictwa obronnego,
 - obiektami techniki, a zwłaszcza kopalniami, hutami, elektrowniami i innymi zakładami przemysłowymi,
 - cmentarzami,
 - parkami, ogrodami i innymi formami zaprojektowanej zieleni,
 - miejscami upamiętniającymi wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji
- 2) zabytki archeologiczne, wymienione w ust. 3, będące, w szczególności:
 - pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa,
 - cmentarzyskami,
 - kurhanami,
 - reliktnami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej.
3. Formy ochrony zabytków są następujące:
 - 1) wpis do rejestru zabytków;
 - 2) uznanie za pomnik historii;
 - 3) utworzenie parku kulturowego;
 - 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wymienione powyżej formy ochrony, uwzględnione w niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wólka, dotyczą:

- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia (1 zespołu pałacowo-parkowego, 4 zespołów dworsko-parkowych, 2 zespołów kościelnych),
- innych zabytków nieruchomych, *znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.*
- ~~-cmentarzy i mogił, które winny zostać objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,~~
- ~~-kwalifikujących się do ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: zabytków archeologicznych, tj. pozostałości pradziejowego i historycznego osadnictwa oraz stref zachowanego krajobrazu kulturowego.~~

Na terenie gminy Wólka nie wyznaczono terenów parków kulturowych.

Szczegółowe zasady ochrony zabytków

A. Zabytki nieruchome występujące na terenie gminy wpisane do rejestru

Zgodnie z obwieszczeniem Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie w sprawie wykazu zabytków nieruchomych – obiektów wpisanych do rejestru zabytków – z terenu województwa lubelskiego (Dz. Urz. Ob. Lub. Nr 220/2004 poz. 2846) na terenie gminy Wólka występują następujące zabytki:

1. zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A”
2. zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, w tym nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego

Miejscowość	Nr rejestru zabytków	Przedmiot ochrony	Nr działki/ własność	Uwagi
Bystrzyca	A/563	zespół kościoła parafialnego pod wezw. Wniebowzięcia NMP: — kościół z I połowy XVIII w., z wystrojem i wyposażeniem w zabytki ruchome; — ogrodzenie ementarza kościelnego z bramkami — teren ementarza kościelnego z pomnikiem rodziny Wierzbickich — drzewostan na w/w ementarzu	wł. Parafialna	Zespół kościelny w dobrym stanie, prawidłowo utrzymany, na bieżąco remontowany. Pielęgnacji wymaga drzewostan na terenie ementarza przykościelnego.
Łuszczów	A/638	Zespół kościoła parafialnego pod wezw. Św. Barbary: — kościół z I połowy XVIII w. z wyposażeniem wnętrza; — ogrodzenie z dzwonnica – bramą i trzema dzwonami; — figura Chrystusa na ementarzu przykościelnym; — drzewostan w obrębie w/w ementarza	wł. Parafialna	Zespół kościelny w dobrym stanie, prawidłowo utrzymany, na bieżąco remontowany. Pielęgnacji wymaga drzewostan na terenie ementarza przykościelnego.
Pliszczyń	A/741	Zespół dworsko – parkowy — dwór z II połowy XIX w. — park krajobrazowy	wł. Zakonna (Zgromadzenie Księż-Sereanów)	Zespół położony na terenie dawnego zespołu obronnego: dworu otoczonego fosami. Dwór przebudowany. Fosa nadal czytelna w terenie, dlatego na obszarze zespołu i na terenie przyległym obowiązywać powinien zakaz przekształcania rzeźby terenu. Dodatkowo ze względu na powyższe uwarunkowania – wszelkie prace na obszarze należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

Bystrzyca	A/742	Zespół pałacowo – parkowy — pałac z II połowy XVIII w. — obora — spichlerz — park	wł. Komunalna i wł. Prywatna (obora)	Zarówno obora, jak i spichlerz są zabytkami w stanie bardzo złym
Turka	A/761	Zespół dworsko – parkowy — dwór z XIX w. — stajnia I — stajnia II — park — fragmenty alei dojazdowej	wł. Mieszana (dwór i park – własność prywatna; stajnie – własność RSP, aleja – własność gminy)	Obecnie w miejscu XIX-wiecznego dworu wystawiony został nowy obiekt, który zarówno formą, jak i detałem nawiązuje do zniszczonego, wypalonego i w efekcie rozebranego zabytkowego dworu. Stajnie są nie użytkowane – nie posiadają wymaganych do hodowli parametrów. Zabytki te mogłyby jednak zostać zaadaptowane na inną funkcję – z pozostawieniem gabarytów i charakterystycznych cech wystroju elewacji.
Sobianowice	A/767	Zespół dworsko – parkowy — dwór z XIX w. — kuźnia — park	wł. Prywatna	Dwór jest w chwili obecnej w trakcie remontu. Na ekomp parku, w sąsiedztwie dworu znajduje się lodownia, której komora podziemna założona została na rzucie koła. Obiekt ten kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków. Dawna kuźnia jest w stanie całkowitej ruiny.
Świdnik- Duży	A/970	Zespół dworsko – parkowy — dwór z I połowy XIX w. — drzewostan	wł. Prywatna	Dwór w złym stanie, ulegający stopniowej ruinacji.

WYKAZ ZABYTEKÓW NIERUCHOMYCH WYSTĘPUJĄCYCH NA TERENIE GMINY WÓŁKA

1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych “A”:

Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt	Nr rejestru
Bystrzyca	Wólka	lubelski ziemski	- kościół paraf. pw. Wniebowzięcia NMP z wystrojem architektonicznym i wyposażeniem w zabytki ruchome, ogrodzenie cmentarza kościelnego z bramkami, teren cmentarza kościelnego z pomnikiem rodziny Wierzbickich oraz drzewostanem	A/563
Bystrzyca	Wólka	lubelski ziemski	- zespół dworsko-parkowy: dwór, park, zespół bud. gosp.: spichlerz, pozostałości obory, w gran. wg zał. planu	A/742
Łuszczów	Wólka	lubelski ziemski	- kościół paraf. pw. św. Barbary z wyposażeniem wnętrza, ogrodzenie z dzwonnica-bramą i trzema	A/638

			<i>dzwonami, figura Chrystusa na cmentarzu kościelnym, drzewostan w obrębie tego cmentarza</i>	
<i>Pliszczyn</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>- zespół dworsko-parkowy: dwór, park, w gran. wg planu</i>	<i>A/741</i>
<i>Sobianowice</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>- zespół dworsko-parkowy: dwór, kuźnia, park, w gran. wg zał. mapy</i>	<i>A/767</i>
<i>Świdnik Duży</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>- dwór z otaczającym drzewostanem, w gran. wg zał. planu</i>	<i>A/970/1-3/</i>
<i>Turka</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>- zespół dworsko-parkowy: dwór, dwie stajnie (obory), park z fragmentami alei dojazdowej, w gran. wg zał. mapy</i>	<i>A/761</i>

W odniesieniu do wyżej wymienionych obszarów i obiektów, *obowiązują zasady ochrony określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami*. Zgodnie z art. 36 ust. 1 cyt. ustawy obowiązuje uzyskanie pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- 2) wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- 5) prowadzenie badań archeologicznych,
- 6) dokonanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- 7) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposób korzystania z tego zabytku,
- 8) umieszczenie urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- 9) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru.

Główną zasadą obowiązującą w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków jest ich ochrona i konserwacja oraz:

- maksymalne zachowanie substancji zabytkowej, jej gabarytów, układu kompozycyjnego i znaczenia w układzie przestrzennym w postaci dominant, akcentów architektonicznych, ekspozycji w naturalnym krajobrazie miejscowości,
- restauracja i rewitalizacja zniszczonych obiektów,
- kompleksowa rewaloryzacja założeń parkowych,
- zachowanie historycznych podziałów działek,

- usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia,
- dostosowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej (niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektu) do warunków konserwatorskich,
- dostosowanie funkcji użytkowych do charakteru obiektu zabytkowego [...],
- _ekompozycja zabytkowych układów zieleni ob. alej.

2. Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

Zabytki architektury i budownictwa:

<i>Miejscowość</i>	<i>Gmina</i>	<i>Powiat</i>	<i>Obiekt</i>
<i>Bystrzyca</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Plebania w zespole kościelnym</i>
<i>Bystrzyca</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Kaplica grobowa ks. Ambrożego Wadowskiego (na cmentarzu parafialnym „nowym”)</i>
<i>Bystrzyca</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Pawilon w zespole dworsko - parkowym</i>
<i>Jakubowice Murowane</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Młyn wodny, obecnie elektryczny</i>
<i>Jakubowice Murowane</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Dom młynarza</i>
<i>Sobianowice</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Lamus w zespole dworsko - parkowym</i>
<i>Sobianowice</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Lodownia</i>
<i>Sobianowice</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Dawna karczma</i>
<i>Świdnik Duży</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Czworak w zespole dworsko- parkowym</i>
<i>Turka</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Młyn wodny w zespole dworsko - parkowym</i>
<i>Turka</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Spichlerz młynarski w zespole dworsko - parkowym</i>
<i>Turka</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Dawny chlew na folwarku w zespole dworskim</i>

Cmentarze, mogiły:

<i>Miejscowość</i>	<i>Gmina</i>	<i>Powiat</i>	<i>Obiekt</i>
<i>Bystrzyca</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Cmentarz parafialny nowy</i>
<i>Długie</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Mogiła, dawne cmentarzysko „z wojen tureckich”</i>
<i>Łuszczów</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Cmentarz parafialny</i>

Krzyże, figury i kapliczki:

<i>Miejscowość</i>	<i>Gmina</i>	<i>Powiat</i>	<i>Obiekt</i>
<i>Sobianowice - Kolonia</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Kapliczka słupowa z figurą św. Jana Nepomucena</i>
<i>Wólka</i>	<i>Wólka</i>	<i>lubelski ziemski</i>	<i>Kapliczka przydrożna</i>

W odniesieniu do wyżej wymienionych obszarów i obiektów, obowiązują następujące zasady: wszelkie prace prowadzone przy obiektach i obszarach nie wpisanych do rejestru, a ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wymagają odpowiednio uzgodnienia lub opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

B. Strefy ochrony planistycznej, obejmujące tereny: położone wokół zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru

Ochroną planistyczną winny zostać objęte tereny wokół zabytków wpisanych do rejestru, wymienionych w pkt. A– mające na celu osadzenie zabytkowych obiektów w atrakcyjnym (historycznym, nie przekształconym, możliwie otwartym) kontekście architektoniczno-przestrzennym.

Ochrona planistyczna na terenach wokół zabytków winna polegać przede wszystkim na:

- zapewnienie prawidłowej ekspozycji zabytku wpisanego do rejestru poprzez: zakaz wznoszenia obiektów o przeskalowanej kubaturze, nie harmonizujących z zabytkiem, o funkcjach kolidujących lub degradujących obiekt zabytkowy,
- zakaz przekształcania rzeźby oraz ukształtowania terenu,
- dążeniu do usunięcia obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia,
- podporządkowanie infrastruktury technicznej do warunków konserwatorskich.

Tereny wokół zabytków, które winny podlegać ochronie planistycznej, zostały omówione w podrozdziałach:

- *Strefa ochrony krajobrazu otwartego*
- *Dominanty architektoniczne*

~~**C. Zabytki do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego – na podstawie w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z Rozp. Ministra Kultury z dn. 6 września 2000 r. w sprawie prowadzenia rejestru**~~

~~zabytków i ewidencji dóbr kultury (Dz.U. z 2000 r. Nr 86, poz. 965) oraz Rozporządzeniem z dn. 14 maja 2004 (Dz.U. Nr 124/2004 poz. 1505).~~

~~Obiekty w gminnej ewidencji zabytków winny być objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Główną zasadą obowiązującą w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji winno być utrzymanie w dobrym stanie technicznym, użytkowanie (lub zagospodarowanie obiektów nieużytkowanych z możliwością zmiany funkcji), adaptacja mająca na względzie utrzymanie zarówno zasadniczych, przesądzających o wartości obiektu, cech architektonicznych (bryły i wystroju architektonicznego) jak i substancji. W odniesieniu do tych obiektów wymagane jest uzyskanie opinii i wytycznych konserwatorskich do wszelkich zamierzeń inwestycyjnych. Dotyczy to również obszarów objętych strefą ochrony otoczenia obiektu zabytkowego.~~

~~W przypadku konieczności rozbiórki obiektu figurującego w gminnej ewidencji zabytków (ze względu na stan techniczny) obowiązują zasady wynikające z ob. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 z późn. Zmianami).~~

~~Przed dokonaniem rozbiórki obiekty winny zostać zinwentaryzowane.~~

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość
1.	Kapliczka	Łuszezów-Kolonia
2.	Plebania w zespole kościelnym	Bystrzyca
3.	Organistówka w zespole kościelnym (nie istnieje)	Bystrzyca
4.	Cmentarz parafialny "dawny", zamknięty w 1948 r. (położony bezpośrednio za cmentarzem przykościelnym)	Bystrzyca
5.	Cmentarz parafialny „nowy”	Bystrzyca
6.	Kaplica grobowa ks. Ambrożego Wadowskiego (na cmentarzu parafialnym „nowym”)	Bystrzyca
7.	Czworaki w zespole dworsko – parkowym (nie istnieje)	Bystrzyca
8.	Browar w zespole dworsko – parkowym (nie istnieje)	Bystrzyca
9.	Suszarnia chmielu (nie istnieje)	Bystrzyca
10.	Mleczarnia dworska (nie istnieje)	Bystrzyca
11.	Pawilon w zespole dworsko – parkowym	Bystrzyca
12.	Łamus (skład na narzędzia) (nie istnieje)	Bystrzyca
13.	Młyn wodny, obecnie elektryczny (z wyposażeniem: urządzeniami oraz ciągiem transmisyjnym – elewatorami, skrzyniami zasobowymi, ob.)	Jakubowice Murowane
14.	Dom młynarza	Jakubowice Murowane
15.	Plebania w zespole kościelnym	Łuszezów
16.	Cmentarz parafialny	Łuszezów
17.	Łamus w zespole dworsko – parkowym (odbudowany z zachowaniem ogólnej formy)	Sobianowice
18.	Łodownia	Sobianowice
19.	Karezma (nie istnieje)	Sobianowice
20.	kapliczka słupowa z figurą św. Jana Nepomucena	Sobianowice-Kolonia
21.	Czworak w zespole dworsko – parkowym d. budynek szpitalny	Świdnik Duży
22.	Kapliczka domkowa	Świdnik Duży

23.	Szkoła ob. Dom	Świdnik Mały
24.	Szkoła	Świdnik Mały
25.	Obora w zespole dworsko — parkowym (tożsama ze stajnią wpisaną do rejestru)	Turka
26.	Chlewnia w zespole dworsko — parkowym (tożsama ze stajnią wpisaną do rejestru)	Turka
27.	Młyn wodny (w ruinie) w zespole dworsko — parkowym	Turka
28.	Spiehlerz młynarski w zespole dworsko — parkowym	Turka
29.	Kapliczka przydrożna	Wólka
30.	Cmentarz (mogiła z krzyżem) z wojen tureckich	Długie



Kapliczka domkowa, przy kościele w Świdniku Dużym, 2008.

D. *Na terenie gminy nie występują groby i cmentarze wojenne – chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami –~~w związku z Rozp. Ministra Kultury z dn. 6 września 2000 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i ewidencji dóbr kultury (Dz. U. z 2000 r. Nr 86, poz. 965) i Rozporządzenia z dn. 14 maja 2004 (Dz. U. Nr 124/2004 poz. 1505) oraz Ustawy o grobach i cmentarzach wojennych z dn. 28 marca 1933 r. (Dz. U. Nr 39, poz. 311, z 1959 r. Nr 11, poz. 62 oraz z 1990 r. Nr 34, poz. 198).~~*

E. Nieruchome zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków na obszarze gminy Wólka, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Stanowiska archeologiczne zostały naniesione na planszy graficznej. W obrębie pojedynczych stanowisk, oraz ich skupisk tworzących strefy ograniczonej obserwacji archeologicznej przy prowadzeniu jakichkolwiek inwestycji budowlanych, lub działań które w konsekwencji mogą zmienić ukształtowanie terenu. obowiązują zasady jak dla zabytków nie wpisanych do rejestru, a ujętych w wojewódzkiej ewidencji.

~~I. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie pojedynczych stanowisk archeologicznych wymagają uzyskania warunków konserwatorskich prowadzenia prac, które określają zakres i charakter koniecznych do przeprowadzenia badań archeologicznych.~~

~~II. Na obszarach występowania znalezisk archeologicznych ustanawia się strefę ograniczonej obserwacji archeologicznej, w której:~~

- ~~1. Wszelkie inwestycje związane z robotami ziemnymi wymagają uzyskania archeologicznych warunków konserwatorskich prowadzenia prac.~~
- ~~2. W przypadku realizacji liniowych sieci infrastruktury technicznej (np. linie kablowe, gazociągi, wodociągi, melioracje) oraz inwestycji kubaturowych należy uwzględnić nadzór archeologiczny w trakcie prowadzenia prac ziemnych.~~

III. Na obszarze całego obszaru objętego Studium obowiązujący jest przepis art. 32 ust. 1 w/w ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne, które odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Wólka.

Jednocześnie, poszukiwanie zabytków archeologicznych przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych – wymaga pozwolenia LWKZ (cyt. wyżej art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

Zabytki proponowane do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy

Podczas przeprowadzonych rozpoznania w terenie wytypowano obiekty, które nie są dotychczas objęte żadną formą ochrony, wymienioną w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1580 z późn. zm.). Jednocześnie ze względu na posiadane cechy zabudowy z końca XIX i 1 połowy XX wieku oraz znaczenie dla krajobrazu kulturowego gminy Wólka Lubelska należy je włączyć do obiektów chronionych. Są to:

- **lodownia na terenie zespołu dworsko-parkowego w Sobianowicach**, wpisanego do rejestru zabytków woj. lubelskiego pod nr A/676. Lodownia zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie dworu. Komora podziemna zabytku założona została na rzucie koła. Obiekt ten kwalifikuje się do wpisu do rejestru zabytków.
- **leśniczówka w Świdniku Dużym** – wraz z otoczeniem, powstała ok. 1925r., zachowana w dobrym stanie technicznym bez znacznych przekształceń architektonicznych. Wyjątkowy charakter nadaje obiektowi położenie na skraju lasów oraz istnienie 9 pomnikowych dębów.
Należy utrzymać dotychczasowy wygląd i charakter obiektu. Na w/w terenie zakazuje się lokalizowania wtórnej zabudowy, która zniszczyłaby układ kompozycyjny pierwotnego założenia.
- **zespół zabudowy Urzędu Gminy w Wólce Lubelskiej** – stanowi jeden z nielicznie zachowanych na terenie województwa kompleksu zabudowy użyteczności publicznej, powstałej w latach 20-tych XX wieku.

W skład wchodzi: budynek Urzędu (murowany, jednokondygnacyjny), areszt gminny (murowany, jednokondygnacyjny) – obecnie dom mieszkalny nr 43, stajnia (murowana) obecnie nie użytkowana. Cały zespół powstał w oparciu o jednorodny projekt architektoniczny. Stan techniczny budynków jest stosunkowo dobry. Na zapleczu głównego budynku powstaje obecnie nowy budynek administracyjny. Jego nowoczesna forma w żaden sposób nie nawiązuje do historycznych cech zabudowy Wólki. Po zakończeniu budowy stanie się on dominującym budynkiem w miejscowości. Jednocześnie jak należy domniemywać stare budynki urzędu będą przeznaczone do likwidacji. Aby temu zapobiec należy je objąć ochroną konserwatorską poprzez usankcjonowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy – jako obiekty chronione – do zachowania.

- **cmentarz „nowy” w Bystrzycy** - założony w 1892 r. Na cmentarzu znajduje się kaplica grobowa historyka, autora znanej publikacji „Kościoły lubelskie” – ks. Ambrozego Wadowskiego, który był proboszczem parafii w l. 1876-95.
- **Kapliczka słupowa w Sobianowicach-Kolonii** - położona przy skrzyżowaniu dróg, po przeciwnej stronie zespołu dworsko-parkowego w Sobianowicach. Słupowa: na ceglanym, otynkowanym słupie niewielka kamienna figura św. Jana Nepomucena. Kapliczka w otoczeniu gęstej kępy bzów.
- **Krzyż drewniany w Łysakowie** – reprezentujący ukształtowany w okresie 20-lecia międzywojennego typ lubelsko-łęczyński. Krzyże te występują na obszarze gminy Wólka, oraz gmin sąsiednich: Łecznej, Mełgwi i Ostrowa Lubelskiego. Stanowią bardzo cenny przykład sztuki ludowej na terenie w/w gmin. Charakterystyczną jego cechą jest element dekoracyjny w formie tzw. „aureoli”, otaczającej figurę Chrystusa. W dolnej części krzyża znajduje się drewniana kapliczka, umieszczona tutaj wtórnie – nieco późniejsza. Krzyże lubelsko-łęczyńskie, ze względu na wyjątkową wartość plastyczną, winny uzyskać odrębne opracowanie, z dokładnym wskazaniem lokalizacji oraz z inwentaryzacją fotograficzną i ewentualnie rysunkową. Obiekty do bezwzględного zachowania i wręcz kontynuacji miejscowej tradycji.
- **Zespół folwarczny w Łuszczowie** - powstały w XIX wieku charakteryzował się znaczną rozległością założenia. Do chwili obecnej zachowało się rozplanowanie zespołu obejmujące dawne stawy, zabytkowy drzewostan, aleję dojazdową oraz jeden budynek gospodarczy (dawna stajnia). Teren w obrębie zespołu podzielony jest licznymi ogrodzeniami – w związku z wieloma funkcjami jakie zostały wprowadzone na w/w teren. Jednocześnie zauważa się brak spójnej polityk przestrzennej, przypadkowe lokalizacje i zabudowanie terenu bezstylową zabudową gospodarczą. Docelowo należałoby dążyć do przekazania całego obszaru pod jednorodną funkcję oraz likwidację zbędnego zainwestowania.
Ochroną należy objąć zabytkowy drzewostan, zachowany szczególnie w północno – wschodniej części założenia.

Uwarunkowania związane z ochroną w/w obiektów – jak dla zabytków objętych ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Obszar chronionego krajobrazu kulturowego.

Projektowana strefa planistycznej ochrony krajobrazu kulturowego.

Szczególnym walorem gminy Wólka Lubelska jest dominujący jeszcze krajobraz rolniczy, z ciągami zabudowy wiejskiej, który należy objąć ochroną.

W celu zachowania i utrzymania tożsamości kulturowej oraz zasobów zabytkowego krajobrazu kulturowego gminy Wólka Lubelska należy połączyć uwarunkowania polityki przestrzennej i działania urbanistyczne z zasadami ochrony konserwatorskiej. Obejmują one szeroki zakres działań i elementów współtworzących krajobraz kulturowy tj.:

- zabytkowe układy drożne,
- obszary ruralistyczne wsi wyróżniające się jednorodnością kulturową i tożsamością krajobrazu,
- obszary rozłogów pól o czytelnym układzie łąnowym,
- stanowiska archeologiczne i strefy obserwacji archeologicznej,
- relikty zieleni komponowanej w postaci alei i szpalerów, zieleni łąkowej.

W celu zachowania powyższych wartości niezbędne jest:

- utrzymanie przebiegu historycznych traktów staropolskich relacji Lublin – Wólka – Łuszczów – Łęczna i Lublin – Kol. Świdnik Mały i Kol. Świdnik Duży oraz ograniczenie ich regulacji,
- na nie istniejących odcinkach historycznych traktów (obecnie drogi polne lub pola uprawne) w miejscowościach: Łuszczów – dawny trakt w kierunku Łęcznej, Kol. Świdnik Mały i Kol. Świdnik Duży – dawny trakt w kierunku Mełgwi – ucytelnienie powiązań poprzez wyznaczenie tras turystycznych (ścieżek rowerowych i pieszych) oraz rewaloryzację zachowanych obiektów zabytkowych, ukształtowanie zieleni i ewentualnie restytucję obiektów nie zachowanych, tworzących tradycje miejsca np. karczmy staropolskie,
- ochrona i uzupełnienie zabytkowych alej (Pliszczyn, Turka) i szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych (fragment południowej granicy gminy – w kierunku Mełgwi),
- zachowanie zabytkowych cech układów ruralistycznych tj. z uwzględnieniem typu zabudowy, sposobu jej kształtowania, linii zabudowy, gabarytów, użytych materiałów budowlanych i tradycyjnych rozwiązań architektonicznych,
- w miejscowości Bystrzyca utrzymanie typu wsi wielodrożnej z niwowym układem pól,

- zapobieganie rozproszeniu zabudowy, kształtowanie układu osadniczego w obrębie historycznej zabudowy oraz tworzenie zespołów zabudowy skupionej – Bystrzyca, Sobianowice, Pliszczyn, Wólka Lubelska, Łuszczów,
- zachowanie niezabudowanych przerw w ciągach zabudowy i preferowanie zabudowy rozluźnionej w strefach przydolinnych (Wólka Lubelska, Wólka – Długie, Sobianowice, Bystrzyca, Łuszczów,
- ochrona i kształtowanie układu wielkoprzestrzennych krajobrazów polnych z zachowaniem czytelności średniowiecznego rozmierzenia magdeburskiego jako wyjątkowej wartości kulturowej krajobrazu rolniczego. Wyodrębnione obszary z łańcuchowym układem pól obejmują: Pliszczyn, Wólka – Długie (fragment układu po południowej stronie drogi Lublin – Łęczna.
- Poprzeczne podziały gruntów winny być ograniczone do przypadków, gdy podział wzdłużny uniemożliwia racjonalną gospodarkę rolną. Ewentualne scalenia gruntów winny być dostosowane do pasmowego układu pól, a drogi dojazdowe zachowane w dawnym charakterze układów równoległych.

Analiza krajobrazowa

Ochrona zespołów zabytkowych i obszarów objętych ochroną konserwatorską winna łączyć się z ochroną naturalnego krajobrazu i jego walorami przyrodniczymi.

Ocena zachowanych przyrodniczych wartości krajobrazu obszaru gminy Wólka Lubelska w powiązaniu z elementami jego zagospodarowania o wartościach kulturowych wskazuje na zróżnicowanie tych komponentów krajobrazu i harmonię ich wzajemnych relacji w przestrzeni.

Krajobraz gminy należy uznać za harmonijny, mało przekształcony, z pojedynczymi elementami zagospodarowania negatywnie eksponowanymi i dysharmonijnymi.

Wysokie walory gminy wynikają z:

- specyficznego położenia obejmującego korytarze ekologiczne Bystrzycy i Ciemięgi, które przecinają gminę w kierunku wschód – zachód i północ-południe. One to od początku kształtowania się osadnictwa decydowały o walorach przestrzennych i krajobrazowych,
- dużego udziału terenów otwartych,
- koncentracji zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Jeden z najcenniejszych pod względem krajobrazowym obszar rozciąga się wzdłuż staropolskiego traktu Lublin – Łęczna po jego północnej stronie, obejmującej wgląd na dolinę Bystrzycy.

Generalnym założeniem kształtowania przestrzeni jest tutaj wgląd na otwarte tereny pól, łąk, i rzekę. Na wysokości Wólki, Turki i Łuszczowa wgląd w dolinę jest utrudniony przez istniejącą zabudowę siedliskową. Istniejące strefy otwartego krajobrazu (wolnego od zabudowy) pomiędzy tymi miejscowościami wskazuje się do bezwzględnej ochrony.

To właśnie w widoku od drogi Lublin – Łęczna otwiera się strefa ekspozycji krajobrazowej na zabudowę północnego, nieco wyższego zbocza doliny Bystrzycy, z głównymi dominantami architektonicznymi tego terenu tj. kościołem i zespołem pałacowo – parkowym w Bystrzycy.

Podstawowa zasadą obowiązującą w tym obszarze jest ochrona otwarcia widokowych oraz eliminacja form zagospodarowania mogących stanowić bariery widokowe w oglądzie zabytkowych zespołów.

Ponadto należy dążyć do pozostawienia niezabudowanych przerw w ciągach zabudowy (od strony doliny) przede wszystkim w miejscowościach: Wólka, Wólka – Długie, Turka i Łuszczów (do wysokości kościoła). Zabudowa na tym obszarze winna być rozluźniona, utrzymana w gabarytach i charakterze zabudowy wiejskiej, tj. I kondygnacja z użytkowym poddaszem.

Strefa ochrony krajobrazu otwartego

Dla zapewnienia pełnej ochrony walorów krajobrazowych wyznacza się:

A. obszar wyłączony spod zabudowy – patrz załącznik graficzny – jako obszar ciszy inwestycyjnej.

Zadaniem tego obszaru jest ochrona przed zabudową lub innymi formami zainwestowania i zagospodarowania (zieleni wysoka) terenów otwartych stanowiących przedpole widoku i ekspozycji zespołów zabytkowych. Celem jest również eliminacja form zagospodarowania mogących stanowić bariery widokowe w oglądzie zabytkowych zespołów.

Obejmuje on następujące tereny:

- w Turce – teren stanowiący przedpole założenia dworski – parkowego,
- po północnej stronie drogi Lublin – Łęczna, poczynając od drogi prowadzącej do Sobianowic po zabudowania Łuszczowa,
- na terenie dawnego założenia dworskiego w Łuszczowie,
- teren wzdłuż drogi prowadzącej od Bystrzycy do Kol. Bystrzyca (do granicy gminy),
- w Sobianowicach, wzdłuż drogi z Bystrzycy do Kol. Sobianowice po jej południowej stronie – tereny wchodzące w skład założenia dworskiego,

- w Kol. Pliszczyn teren położony na północ od cmentarza parafialnego – w kierunku projektowanego zbiornika wodnego w Pliszczynie,
- teren na przedpolu założenia dworskiego w Świdniku Dużym, wzdłuż drogi lokalnej,
- teren wzdłuż drogi Lublin – Mełgiew tworzący strefę ekspozycji zespołu dworskiego w Świdniku Dużym.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- likwidacja obiektów dysharmonijnych i wykluczenie nowych budynków i inwestycji liniowych “przysłaniających wgląd” na zabytek,
- formowanie zieleni umożliwiającej ekspozycję elementów widoku a stanowiącej osłonę obiektów szpecących (które nie mogą być zlikwidowane) zlokalizowanych w strefie ekspozycji.

B. obszary o ograniczonych gabarytach zabudowy, wyznaczone w celu utrzymania prawidłowych relacji przestrzennych między zespołem zabytkowym a krajobrazem.

Obejmuje on tereny:

- wzdłuż staropolskiego traktu Lublin – Łęczna, po północnej stronie drogi (w kierunku doliny Bystrzycy), w miejscowościach Wólka, Wólka – Długie, Turka, Łuszczów,
- w miejscowości Bystrzyca po południowej stronie drogi (od strony doliny).

Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji zabudowy wielkokubaturowej,
- zabudowa rozproszona, skalą i formą nawiązująca do tradycyjnej zabudowy (I kondygnacja z użytkowym poddaszem) – wpisana harmonijnie w krajobraz naturalny,
- utrzymanie jednorodnej linii zabudowy,
- zachowanie wglądów widokowych w dolinę.

Punkty widokowe z otwarciami widokowymi

Zadaniem tej strefy jest ochrona przed zabudową wyodrębnionych na planszy graficznej punktów i otwarć widokowych celem umożliwienia ekspozycji najcenniejszych wartości krajobrazu, który występuje w obszarze gminy i jest dziedzictwem harmonijnej ciągłości krajobrazu kulturowego.

Obejmuje się ochroną następujące otwarcia widokowe:

- wzdłuż drogi Lublin – Łęczna – otwarcie widokowe na kościół w Bystrzycy, zespół pałacowo – parkowy oraz zabudowę wsi.

- w Łuszczowie z drogi od Łęcznej – otwarcie na zespół kościelny,
- w Kol. Bystrzyca – od północnej granicy gminy gminy – otwarcie na założenie pałacowe i kościelne,
- oś wzajemnego powiązania przestrzennego kościoła i pałacu w Bystrzycy,
- otwarcie widokowe z najazdu od str. Kol. Sobianowice – na założenie dworskie,
- otwarcie widokowe z drogi Lublin – Mełgiew – na założenie dworskie,
- w Świdniku Dużym punkt widokowy z otwarciem z drogi lokalnej na elewacje frontową dworu.

Podstawową zasadą obowiązującą na wyznaczonych terenach jest ochrona otwarć widokowych przez utrzymanie i eliminację form zagospodarowania stanowiących “bariery widokowe” w oglądzie krajobrazu o najwyższych walorach tj. między punktem widokowym a eksponowanym elementem krajobrazu (dominanta, akcent architektoniczny).

Dominanty architektoniczne

Jedną z najcenniejszych dominant na terenie gminy Wólka Lubelska jest kościół parafialny w Bystrzycy. Jego sylwetka czytelna jest z wielu odległych punktów – od północnych granic gminy po terenu położone na wschodzie.

Obok kościoła rysuje się również sylweta pałacu w Bystrzycy wraz z kompleksem zieleni parkowej.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić ochronę dominant i ich rangi w widokach lokalnych poprzez eliminację form zagospodarowania przysłaniających w/w zespoły lub “konkurujących” w panoramie miejscowości.

Współczesne dominanty architektoniczne to kościół parafialny w Wólce Lubelskiej i Pliszczynie, szkoła w Sobianowicach (dominanta negatywna).

6.6.Komunikacja

6.6.1. Układ drogowy

Zasady i kierunki rozwoju komunikacji powinny:

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

W przypadku dróg krajowych nieprzekraczalne linie zabudowy w planie miejscowym powinny być wyznaczone poza strefą uciążliwości - obszarem niekorzystnego oddziaływania dróg krajowych i jedynie w przypadku ustalenia niewielkiego zasięgu uciążliwości dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.

2. dla nowoprojektowanych w sąsiedztwie dróg publicznych budynków mieszkalnych i budynków przeznaczonych na pobyt ludzi spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), w szczególności §11 i §325;
3. dla w/w obiekty uwzględnić ich realizację poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska; dopuszcza się ich lokalizację w zasięgu w/w uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.
4. uwzględniać parametry techniczne dróg, szerokość w liniach rozgraniczających oraz wielkości rezerw terenu pod skrzyżowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r., Nr 43, poz. 430), z uwzględnieniem warunków technicznych dla terenów sąsiadujących z drogami wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

W przypadku dróg krajowych minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających dopuszcza się tylko w wyjątkowych sytuacjach – gdy istniejąca zabudowa jest bardzo blisko krawędzi jezdni. Należy przyjąć w planie miejscowym takie szerokości dróg w liniach rozgraniczających, aby było możliwe usytuowanie w nich wszystkich niezbędnych elementów drogi.

- a) Na terenie gminy Wólka zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 października 2009 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2009 r. nr 187 poz. 1446) **planowana jest budowa drogi ekspresowej S17 relacji: S8 (Warszawa) – Zakręt – Kurów – (brak ciągłości w przebiegu drogi) – Piaski –**

Zamość – Hrebenne – gr. państwa (Lwów), której przebieg na odc. Kurów – Lublin – Piaski będzie się pokrywał z planowaną drogą ekspresową S12.

- *rezerwa pod planowaną drogę ekspresową oznaczoną symbolem S17 wynosi w liniach rozgraniczających min. 100-120 m z odpowiednimi poszerzeniami np. w rejonach węzłów, skrzyżowań z drogami innych klas, przejazdów, itp.;*
- *dostępność komunikacyjna drogi ekspresowej S17 będzie możliwa wyłącznie na projektowanych węzłach drogowych;*
- *lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż S17 powinno odbywać się poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym;*
- *nowe zagospodarowanie terenów przyległych do planowanej obwodnicy dopuszczające pobyt ludzi może odbywać się po zastosowaniu elementów zabezpieczających zmniejszających uciążliwość planowanej inwestycji S17, tak aby nie powodowała ona przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *przewiduje się lokalizację ekranów akustycznych wzdłuż drogi ekspresowej dla istniejącej zabudowy chronionej akustycznie;*
- *dla pozostałych obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić dla dróg ekspresowych:
min. 20 m w terenie zabudowy,
min. 40 m poza terenem zabudowy.
Wyżej wymienione obiekty należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi ekspresowej S17.*

*b) Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych w województwach dolnośląskim, ... , lubelskim, ... , zachodniopomorskim (Dz. U. z 2010 r. nr 59 poz. 371) i zarządzeniem nr 73 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 2 grudnia 2008 r. w sprawie nadania numerów drogom krajowym, w granicach administracyjnych gminy Wólka przebiega obecnie **droga krajowa nr 82** relacji: Lublin – Cyców – Włodawa – granica państwa. Droga krajowa nr 82 (oznaczona symbolem KDK na rysunku studium) na całym przebiegu zaliczona została do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego).*

- *szerokość drogi krajowej nr 82 w liniach rozgraniczających wynosi min. 25 m, zaleca się zwiększenie tej szerokości do min 30m;*

- przewiduje się poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi krajowej nr 82 i zajęcie fragmentów działek sąsiadujących zgodnie z dokumentacją znajdującą się w posiadaniu GDDKiA Oddział w Lublinie:
 - „Koncepcją programową poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego drogi krajowej nr 82 na odc. Lublin (granica miasta) – Łęczna (most na rzece Wieprz);
 - „Rozbudowę skrzyżowania w km 7+392 drogi krajowej nr 82 z drogami gminnymi (ul. Dębowa i Świerkowa, osiedle Borek, gm. Wólka) wraz z podłączeniem do węzła „Włodawa” na projektowanej obwodnicy m. Lublin w ciągu drogi ekspresowej S17, długości ok. 0,6 km”;
- docelowo przewiduje się likwidację węzła „Włodawa” na istniejącym przebiegu drogi krajowej z zachowaniem możliwości przejazdu nad drogą ekspresową;
- dostępność komunikacyjna drogi klasy GP powinna odbywać się wyłącznie poprzez skrzyżowania;
- na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić obsługę komunikacyjną wszystkich terenów przyległych do drogi krajowej w oparciu o sieć dróg niższych kategorii z zakazem wykonywania zjazdów bezpośrednich;
- lokalizowanie nowej zabudowy wzdłuż drogi krajowej powinno odbywać się poza zasięgiem uciążliwości powodowanych ruchem drogowym (m. in. hałasem, drganiami, zanieczyszczeniem powietrza, tj. w odpowiedniej odległości od drogi;
- w przypadku braku możliwości usytuowania budynków poza zasięgiem uciążliwości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć lokalizację na terenach przyległych do drogi krajowej poza jej pasem drogowym odpowiednich elementów zabezpieczających, zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych. Powyższe działania będą prowadzone staraniem i na koszt inwestora;
- dla pozostałych obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić dla dróg krajowych ogólnodostępnych:
 - min. 10 m w terenie zabudowy,
 - min. 25 m poza terenem zabudowy.
 Wyżej wymienione obiekty należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi drogi krajowej nr 82.

~~W granicach administracyjnych gminy ustalone zostały zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych~~

(Dz.U. nr 128 z dnia 4 czerwca 2004r. poz. 1334) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 marca 2005 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. nr 55 z 2005 r. poz. 486) następujące ciągi dróg:

a) planowanej krajowej drogi ekspresowej oznaczonej symbolem KDE:

— S-12 (o łącznym przebiegu z drogą S-17) obwodnicy Lublina – w klasie technicznej “S”
 – szerokość w liniach rozgraniczających min. 100-120 m;
 – odległości obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi powinna wynosić od zewnętrznej krawędzi jezdni min. 20 m w terenie zabudowy i min. 40 m poza terenem zabudowy;

b) dróg krajowych oznaczonych symbolami KDK:

— nr 82 relacji Lublin – Cyców – Włodawa – Granica Państwa – w klasie technicznej “Gp”;
 – szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m, zaleca się jej zwiększenie do min. 30 m;
 – odległości obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi powinna wynosić od zewnętrznej krawędzi jezdni min. 10 m w terenie zabudowy i min. 25 m poza terenem zabudowy;
 – Z uwagi na istotną rolę drogi nr 82 w sieci drogowej Pojezierza Łęczyńsko-Włodawskiego oraz jej znaczne obciążenie ruchem o charakterze turystycznym zachodzi konieczność etapowego zapewnienia płynności ruchu pojazdów i poprawy bezpieczeństwa ruchu na tej drodze między innymi przez budowę chodników i ścieżek rowerowych, ograniczanie dostępności dla ruchu lokalnego poprzez realizację obsługi komunikacyjnej nowych terenów przeznaczanych dla działalności inwestycyjnej za pomocą dróg zbiorczych lub realizację docelowej obwodnicy dla miejscowości Wólka, Długie, Turka, Łuszezów.

Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej oraz włączenia do drogi nr 82 dla wszystkich terenów sąsiadujących z tą drogą realizować należy wyłącznie na warunkach uzgodnionych uprzednio z zarządcą tej drogi tj. Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad O/Lublin.

c) wyznacza się na rysunku studium rezerwę terenu pod **nowy przebieg drogi krajowej nr 82 w klasie technicznej GP** (główna ruchu przyspieszonego) o szerokości 100 m w liniach rozgraniczających;

- *na etapie opracowania planów miejscowych zagospodarowanie terenów przyległych do przyszłego przebiegu drogi krajowej oraz usytuowanie nowo projektowanych budynków powinno zapewnić brak wzajemnego niekorzystnego oddziaływania drogi i tych terenów;*
- *dla terenów przyległych obsługa komunikacyjna powinna być zapewniona poprzez sieć dróg niższej kategorii;*
- *dostępność planowanej drogi wyłącznie na skrzyżowaniach, wprowadza się zakaz wykonywania jakichkolwiek zjazdów;*
- *dla obiektów budowlanych oraz budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić dla dróg krajowych ogólnodostępnych:*
min. 10 m w terenie zabudowy,
min. 25 m poza terenem zabudowy.
Wyżej wymienione obiekty należy lokalizować poza liniami rozgraniczającymi planowanej drogi krajowej nr 82.
- *ze względu na rosnące natężenie ruchu w planach miejscowych należy przyjmować wartości większe niż minimalne określone w przepisach odrębnych;*

d) przez teren gminy Wólka przebiega droga wojewódzka oznaczona symbolem KDW nr 822 Lublin Port Lotniczy Świdnik w klasie technicznej G (głównej).

- ~~droga S12 (węzeł Mełgiewska) — Janowice — Krzesimów, Łeczna (częściowo po istniejącym śladzie drogi powiatowej nr 2020L)~~

e) drogi powiatowe oznaczone symbolami KDP - w klasach technicznych "Z":

- nr 1564 L (22377) relacji Leonów – Włoki – Charleż – Zawieprzycy – Wólka Zawieprzyska – dr.pow.1563 L;
- nr 2000 L (22395) relacji Kijany – Łuszczów;
- *nr 2100 L (22711) relacji Łuszczów – Janowice – Trzeszkowice*
- nr 2101 L (22710) relacji Wólka - Świdnik Duży - Janowice;
- nr 2222 L (22390) relacji Włoki - Swoboda – Bystrzyca;
- nr 2223 L (22709) relacji Sobianowice – Turka;
- nr 2224 L (22708) relacji Wólka - Sobianowice;
- nr 2225 L (22403) relacji Ciecierzyn - Baszki;
- nr 2020 L (22725) relacji Lublin - Mełgiew - Krzesimów;

f) drogi gminne *oznaczone symbolami KDG:*

Wykaz dróg gminnych w gminie Wólka powiat lubelski

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi
1.	105189 L	Łuszczów Drugi - Łuszczów Pierwszy
2.	105198 L	dr. pow. 1100 L – Nowiny – dr. pow. 1019 L
3.	106055 L	Dys – Kolonia Dys Południe - dr. krajowa 19 - Kolonia Żulin – Łagiewniki – dr. pow. 1224 L
4.	106063 L	Leonów – Włoki – Boduszyn - Pliszczyn
5.	106065 L	Kol. Bystrzyca - Bystrzyca
6.	106074 L	dr. pow. 1222 L - Kol. Bystrzyca - Bystrzyca
7.	106095 L	Rudnik – gr. gminy Niemce
8.	106096 L	Kol. Pliszczyn – Marianówka – Lublin / ul. Orzechowska/
9.	106097 L	Jakubowice Murowane – Rudnik – gr. m. Lublin
10.	106098 L	Jakubowice Murowane – Trześniów – gr. m. Lublin
11.	106099 L	Zawadów – Łysaków – Zagrody - dr. pow. 1224 L
12.	106100 L	dr. pow. 1224 L – Długie – dr. krajowa 82
13.	106101 L	dr. gm. 106106 L – do osiedla domków jednorodzinnych
14.	106102 L	Świdniczek – Kol. Biskupie – dr. krajowa 82
15.	106103 L	Świdnik Mały - Biskupie
16.	106104 L	Świdnik Mały - Kol. Świdnik Mały /gr. gminy/
17.	106105 L	Świdnik Duży - Świdnik /gr. gminy/
18.	106106 L	Świdnik Duży - Łuszczów Pierwszy – Zarośla - Łuszczów Drugi
19.	106107 L	dr. gm. 106106 L – Łuszczów Drugi
20.	106108 L	dr. gm. 106106 L – Łuszczów Pierwszy
21.	106109 L	dr. krajowa 82 – Łuszczów Drugi
22.	106110 L	Bystrzyca - dr. pow. 1564 L - dr. gm. 106113 L
23.	106111 L	Kol. Pliszczyn - gr. gminy Niemce
24.	106112 L	dr. pow. 1564 L - Kol. Sobianowice
25.	106113 L	Łuszczów - dr. gm. 106110 L
26.	106114 L	dr. krajowa 82 - Zarośla
27.	106115 L	dr. pow. 1101 L - Świdnik Duży - dr. gm. 106105 L
28.	106116 L	dr. gm. 106115 L - Kol. Świdnik Duży - dr. gm. Świdnik
29.	106117 L	dr. gm. 106104 L – Stara Wieś - Kol. Świdnik Duży
30.	107371 L	od dr. krajowej 82 /Lublin – Łęczna/ do przedszkola w Turce
31.	107372 L	od dr. pow. 2101 L w kierunku Kol. Świdnik Mały
32.	107373 L	od dr. pow. 2101 L w kierunku Lasu Świdnickiego
33.	107374 L	od dr. pow. 2224 L w kierunku rzeki Bystrzycy
34.	107375 L	od dr. pow. 2101 L do miejscowości Długie
35.	107376 L	od dr. pow. 2101 L do miejscowości Lublin

36.	107377 L	od dr. krajowej 82 do dr. pow. 2100 L
37.	107378 L	od dr. pow. 2100 L do drogi gm. 106107 L w miejscowości Łuszczów Pierwszy
38.	107379 L	od dr. gm. 106108 L do dr. gm. 106107 L w miejscowości Łuszczów Pierwszy
39.	107396 L	Turka – osiedle Borek
40.	107397 L	Turka – osiedle Borek
41.	107398 L	Turka – osiedle Borek
42.	107399 L	Turka – osiedle Borek
43.	107400 L	Turka – osiedle Borek
44.	107401 L	Turka – osiedle Borek
45.	107402 L	Turka – osiedle Borek
46.	107403 L	Turka – osiedle Borek
47.	107404 L	Turka – osiedle Borek
48.	112405 L	Turka – osiedle Borek
49.	112406 L	Turka – osiedle Borek
50.	112407 L	Turka – osiedle Borek
51.	112408 L	Turka – osiedle Borek
52.	112409 L	Turka – osiedle Borek
53.	112410 L	Turka – osiedle Borek
54.	112411 L	Turka – osiedle Borek
55.	112412 L	Turka – osiedle Borek
56.	112413 L	Turka – osiedle Borek
57.	112414 L	Turka – osiedle Borek
58.	112415 L	Turka – osiedle Borek
59.	112416 L	Turka – osiedle Borek
60.	112717 L	Turka – osiedle Borek
61.	112718 L	Turka – osiedle Borek
62.	112419 L	Turka – osiedle Borek
63.	112420 L	Turka – osiedle Borek
64.	112421 L	Turka – osiedle Borek
65.	112422 L	Turka – osiedle Borek
66.	112423 L	Turka – osiedle Borek
67.	112424 L	Turka – osiedle Borek
68.	112425 L	Turka – osiedle Borek
69.	112426 L	Turka – osiedle Borek
70.	112427 L	Turka – osiedle Borek

Utrzymuje się dotychczasowe przebiegi dróg gminnych i zakłada się rozbudowę układu tych wynikającą z potrzeb rozwoju przestrzennego. Zakłada się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg gminnych w obszarze terenów już zainwestowanych.

Uzupełniającą rolę w obsłudze gminy w relacjach wewnętrznych pełnić będą **drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku studium** oraz podsystem rowerowy.

~~Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt. 1 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 z dnia 15 kwietnia 1985r. póź. 60 z późn. zm.).~~

~~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 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 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.~~

6.6.2. Komunikacja publiczna

Przewozy pasażerskie wewnątrz i na zewnątrz gminy będą realizowane trasami komunikacji zbiorowej przy wykorzystaniu taboru wielkopojemnego i małopojemnego.

6.6.3. Techniczne zaplecze motoryzacji

Stacje paliw

Adaptuje się istniejące stacje paliw oraz dopuszcza się lokalizację nowych na terenach gdzie będą spełnione przepisy szczegółowe przewidziane dla stacji paliw.

Stacje obsługi samochodów

Adaptuje się istniejące zakłady rzemieślnicze świadczące usługi w zakresie obsługi samochodów i maszyn rolniczych oraz przewiduje się możliwość lokalizacji nowych obiektów w zależności od potrzeb na terenach przewidzianych pod aktywizację gospodarczą oraz w terenach zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, na których przewiduje się dopuszczenie usług .

Parkowanie

Parkowanie samochodów przewiduje się na terenach działek przewidzianych pod różne formy zabudowy. Za główną zasadę polityki parkingowej należy przyjąć takie uwarunkowanie dla realizacji każdego obiektu mieszkalnego, usługowego, miejsc pracy, które rozwiązywać będzie problem miejsc do parkowania w ilości niezbędnej do jego funkcjonowania.

6.6.4. Komunikacja lotnicza. Obszar inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W południowo-wschodniej części gminy występuje strefa prawdopodobnego oddziaływania lotniska w Świdniku, którego główny pas startowy (GPS) i pomocniczy pas startowy (PPS) znajdować się będzie około 0,5 km od granicy gminy. Na obszarze gminy Wólka zaznaczono przypuszczalny zasięg pola wzlotów i startów oraz izofonę 60dB (patrz mapa Studium).

Ustala się powierzchnie ograniczające dopuszczalną wysokość obiektów nad poziom morza zgodnie z rysunkiem studium, przy czym dopuszczalna wysokość w przestrzeniach przejściowych wzrasta wprost proporcjonalnie.

Wymiary obiektów budowlanych obejmują także umieszczone na nich urządzenia, w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych – również ich skrajnie.

Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, anteny, usytuowane w zasięgu powierzchni podejścia powinny być niższe o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy w wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające.

Warunki ograniczenia wynikające z istnienia tych stref dla istniejącego i planowanego użytkowania terenu należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem rzeczywistych przebiegów granic wspomnianych stref na podstawie projektu realizacyjnego lotniska.

6.7. Infrastruktura komunalna – stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

6.7.1. Zaopatrzenie w wodę

Podstawową rolę w zaopatrzeniu w wodę gminy Wólka Lubelska spełniają grupowe wodociągi wiejskie, które obejmują swoim zasięgiem obsługi wszystkie miejscowości na obszarze tej gminy. Aktualnie obszar gminy zaopatrywany jest w wodę z następujących wodociągów grupowych:

- **wodociąg grupowy Wólka Lubelska** zaopatrujący w wodę miejscowości Wólka, Długie, Jakubowie, Świdniczek, Kol. Pliszczyn, Świdnik Duży I i II, Świdnik Mały, Kol. Świdnik Mały, Kol. Biskupie;

•**wodociąg grupowy Łuszczów** zaopatrujący miejscowości Tuszczów I i II , Stawek, część Kol. Spiczyn, oraz Ludwików Górny z gm. Łęczna;

•**wodociąg grupowy Bystrzyca** zasilany z odwiertu Turka II przy szkole w Sobianowicach zaopatrujący w wodę miejscowości Bystrzyca wieś i kolonia oraz Sobianowice wieś i kolonia;

•**wodociąg grupowy Pliszczyn** zaopatrujący w wodę miejscowości Pliszczyn wieś i kolonia oraz Łysaków;

•**wodociąg Rudnik** zasilany z komunalnego wodociągu miasta Lublina w rejonie ul. Makowej;

•**wodociąg zakładowy Turka** zaopatrujący wieś Turka oraz RSP Turka;

•**wodociąg grupowy „Turka” dla miasta Lublina** posiadający odwierty zlokalizowane w części przykrawędziowej doliny rzeki Bystrzycy w dwóch rejonach, to jest po południowej stronie rzeki jako Turka I – 6 odwiertów i po północnej stronie rzeki jako Turka II – 7 odwiertów, który to wodociąg jest aktualnie nieczynny ale planowana jest przez miasto jego modernizacja.

Ujęcia powyższych wodociągów posiadają ustalone strefy bezpośrednie i pośrednie ochrony sanitarnej.

Pewna część terenów zainwestowania na obszarze gminy głównie z rozproszoną zabudową zagrodową znajdującą się poza zasięgiem sieci wodociągów grupowych posiada także lokalne urządzenia wodociągowe zasilane z własnych studni.

6.7.1.1. Wnioski z oceny stanu istniejącego zaopatrzenia w wodę

Należy dążyć do rozszerzenia zasięgu sieci przesyłowych istniejących wodociągów grupowych w celu:

- zapewnienia dostawy wody dla wszystkich potencjalnych odbiorców na obszarze gminy,
- zapewnienia dostawy wody do nowych odbiorców, przewidzianych do podłączenia na terenach planowanych pod zainwestowanie,
- zapewnienia powiązania układów przesyłowych istniejących systemów wodociągowych,
- poprawy niezawodności dostawy wody do odbiorców,
- poprawy bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wód dla istniejących ujęć wodociągów grupowych są znacznie wyższe od dopuszczalnego poboru ustalonego w pozwoleniach wodno-prawnych.

Rzeczywisty pobór wód z tych ujęć w ostatnim okresie był znacznie niższy od wartości ustalonej w aktualnych pozwoleniach wodnoprawnych, co pozwoli na zabezpieczenie wody dla nowych odbiorców przewidywanych do podłączenia na terenach planowanych pod zainwestowanie w gminie Wólka.

Wszystkie czynne ujęcia posiadają ważne pozwolenia wodno-prawne na pobór wód.

Wszystkie czynne ujęcia posiadają ustanowione i wygradzone strefy ochrony bezpośredniej zgodne z obowiązującymi przepisami.

6.7.2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych

6.7.2.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Na obecnym etapie rozwoju gmina Wólka Lubelska a nie posiada jeszcze w większości miejscowości zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej.

Zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej istnieje na terenie osiedla mieszkaniowego Borek w Turce, która wraz z kanałem zbiorczym o długości ok. 2,5 km, odprowadza ścieki do oczyszczalni "Hajdów" w Lublinie, zlokalizowanej przy samej granicy miasta z gminą Wólka. Do układu zbiorczego tej kanalizacji podłączona jest zabudowa mieszkaniowa w osiedlu Borek i w miejscowości Turka oraz zabudowa usytuowana w pobliżu trasy tej sieci w miejscowościach Długie i Jakubowice Murowane.

Drugi układ zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej obsługuje południową część obszaru gminy i wykorzystuje istniejący kolektor sanitarny odprowadzający ścieki z miasta Świdnika na oczyszczalnię w Hajdowie. W sąsiedztwie trasy tego kolektora realizowane zostały w ostatnich latach lokalne układy zbiorczej sieci kanalizacyjnej podłączone do tego kolektora, które obsługują istniejącą zabudowę w miejscowościach Świdnik Duży, Świdnik Mały, Kol. Biskupie, Świdniczek i Wólka. Kolejny układ zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowany został dla potrzeb RSP w Turce i odprowadza ścieki do istniejącej oczyszczalni MK 100 zlokalizowanej w dolnie Bystrzycy w pobliżu tego zakładu. Do sieci tej podłączona jest część zabudowy położonej w zasięgu obsługi tego układu.

Na znacznych terenach położonych poza zasięgiem omówionych sieci zbiorczych funkcjonują lokalne urządzenia kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki do zbiorników bezodpływowych, z których wywożone są taborem asenizacyjnym na oczyszczalnię położone poza obszarem gminy. Nie ma jednak jeszcze skutecznej kontroli wywozu ścieków z takich

zbiorników oraz kontroli ich szczelności. Taki stan gospodarki ściekowej stwarza potencjalne zagrożenia dla stanu czystości środowiska naturalnego na obszarze gminy oraz prowadzi do sukcesywnego pogarszania warunków sanitarnych życia mieszkańców. W związku z bardzo zaawansowanym rozwojem grupowych wodociągów wiejskich w gminie zachodzi potrzeba przyspieszenia realizacji systemów kanalizacji sanitarnej dla tej gminy. Rozwiązanie tego problemu musi stać się zadaniem priorytetowym dla gminy, warunkującym jej dalszy zrównoważony rozwój. Dotyczy to przede wszystkim tych miejscowości, które aktualnie nie posiadają zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej to jest Rudnika, Pliszczyna, Łysakowa, Sobianowic, Bystrzycy, Łuszczowa I i Łuszczowa II.

Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe na terenie gminy odprowadzane są powierzchniowo do gruntu i pobliskich cieków.

6.7.2.2. Wnioski wynikające z oceny stanu systemu gospodarki ściekowej w gminie

- Gmina Wólka Lubelska charakteryzuje się jeszcze niezrównoważonym rozwojem gospodarki wodno- ściekowej. Na przestrzeni ostatnich lat obserwowany był dość dynamiczny rozwój zbiorczych systemów wodociągowych przy wyraźnie spóźnionym rozwoju systemów gospodarki ściekowej.
- Dysproporcje te są przyczyną poważnych zagrożeń dla stanu czystości wód na obszarze gminy i mogą prowadzić do pogorszenia warunków sanitarnych życia mieszkańców na tym obszarze.
- Dla wyeliminowania tych zagrożeń zachodzi potrzeba przyspieszenia rozwoju zbiorczych systemów kanalizacyjnych, pozwalających na odprowadzenie powstających ścieków i ich oczyszczenie przed wprowadzeniem do odbiornika.
- Zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej powinny być preferowane dla obsługi skoncentrowanej zabudowy siedliskowej we wszystkich miejscowościach.
- Dla rozproszonych zespołów zabudowy może być dopuszczona realizacja oczyszczalni przydomowych lub szczelnych zbiorników bezodpływowych.

- Istniejące na terenie gminy zbiorniki bezodpływowe położone w zasięgu obsługi planowanej zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej powinny zostać zlikwidowane a przykanaliki podłączone do sieci zbiorczej.
- Wody opadowe na obszarze gminy odprowadzane są powierzchniowo do gruntu lub pobliskich cieków. Na terenach planowanych pod skoncentrowane zespoły zabudowy istnieje możliwość realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do gruntu lub cieków.

6.7.3. Gospodarka ciepła i gazyfikacja

6.7.3.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Gospodarka ciepła w gminie oparta jest na lokalnych kotłowniach lub indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych przeważnie paliwem stałym lub gazem ziemnym. Przeważająca część jednostek osadniczych na obszarze gminy jest już zgazyfikowana. Gazowa sieć średnioprężna na terenie tej gminy zasilana jest ze stacji redukcyjno-pomiarowej pierwszego stopnia zlokalizowanej przy osiedlu Borek. Aktualnie poza zasięgiem sieci gazowej średnioprężnej na obszarze gminy Wólka Lubelska pozostają miejscowości położone w północnej części gminy. Gmina posiada opracowany program gazyfikacji, który przewiduje dalszy rozwój istniejących układów sieci średnioprężnej zmierzający do objęcia ich zasięgiem obsługi pozostałych miejscowości.

Istniejący układ sieci średnioprężnej posiada powiązania od wschodu i południa z siecią średnioprężną gminy Mełgiew i Świdnik.

Gaz ziemny zużywany jest na cele:

- przygotowania posiłków dla ludzi i karmy dla zwierząt,
- przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- ogrzewanie pomieszczeń (częściowo)

Zastosowanie gazu dla celów grzewczych sukcesywnie wzrasta szczególnie w nowej zabudowie mieszkaniowej.

W dalszym ciągu funkcjonują jeszcze na terenie gminy lokalne kotłownie i urządzenia grzewcze opalane paliwem stałym, które są źródłem zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Przepustowość istniejących sieci gazowych i wydajność stacji redukcyjnej pozwalają na stopniową gazyfikację tych źródeł ciepła.

W opracowywanym studium adaptuje się istniejącą sieć gazową wysokoprężną systemu krajowego ze strefą ograniczonej zabudowy ustaloną na podstawie obowiązujących przepisów szczególnych. W studium przewiduje się utrzymanie istniejącego systemu poboru, przesyłu i odsiarczania gazu ziemnego obejmującego odwierty *czynne* usytuowane w miejscowościach Rudnik, Wólka i Świdnik Duży oraz ośrodek zboru i odsiarczania gazu w Świdniku Dużym.

Od odwiertów gazowych czynnych należy zachować strefę 50 m wolną od zabudowy, od odwiertów gazowych zlikwidowanych należy zachować strefę 5 m wolną od zabudowy.

Na terenie gminy funkcjonują dwa tereny górnicze:

- „Ciecierzyn” utw. Decyzją Ministerstwa Środowiska Nr 20/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r.
- „Melgiew” utw. Decyzją Ministerstwa Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Leśnictwa Nr 30/99 z dnia 23 lipca 2003 r.

Na terenie gminy znajduje się następująca infrastruktura gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Drewnik – Felin,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 relacji – odgałęzienie do stacji gazowej Długie (Wólka Lubelska),
- stacja gazowa Długie (Wólka Lubelska).

Wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia oraz wokół stacji redukcyjno – pomiarowej wyznacza się strefy techniczne, w których obowiązuje konieczność uzgadniania obiektów terenowych z operatorem sieci. Wymiary oraz warunki zagospodarowania stref określone są w przepisach odrębnych.

6.7.3.2. Wnioski z oceny stanu istniejącego

- Gmina posiada dobre warunki dla dalszego rozwoju gazyfikacji na swoim obszarze.
- Opracowany program gazyfikacji dla tej gminy wykazuje techniczną możliwość dalszej rozbudowy istniejących układów sieci średnioprężnej w celu zabezpieczenia obsługi terenów istniejącego i planowanego zainwestowania na całym obszarze gminy.
- Istnieje techniczna możliwość gazyfikacji uciążliwych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym.

6.7.4. Gospodarka odpadami

6.7.4.1. Stan istniejący i uwarunkowania rozwoju

Gmina Wólka Lubelska prowadzi zorganizowany system zagospodarowania odpadów komunalnych. Odpady te gromadzone są w pierwszej fazie w lokalnych punktach gromadzenia odpadów, a następnie wywożone specjalnym taborem na centralne składowisko odpadów znajdujące się poza obszarem gminy.

W gminie nie przewiduje się natomiast lokalizacji własnego wysypiska śmieci. Odpady gromadzone są w kontenerach i wywożone na wysypisko użytkowane przez miasto Lublin, w miejscowości Rokitno.

6.7.5. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki wodno-ściekowej, ciepłej i odpadami

6.7.5.1. Cele i zasady rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

Podstawowym celem rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy jest poprawa standardów dostawy wody dla poszczególnych odbiorców uwzględniająca:

- maksymalne wykorzystanie grupowych wodociągów wiejskich dla zaopatrzenia w wodę istniejącego i planowanego zainwestowania na obszarze gminy,
- wzrost niezawodności dostawy wody do poszczególnych odbiorców,
- poprawę bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarze gminy,
- racjonalne zagospodarowanie udokumentowanych zasobów wód podziemnych poprzez zapewnienie warunków dla właściwej ochrony jakości i ilości wód pobieranych z istniejących ujęć dla potrzeb gminy.
- preferowanie polityki zmierzającej do racjonalnego wykorzystywania wody dla celów produkcyjnych (eliminowanie technologii wodochłonnych)
- utrzymanie w eksploatacji lokalnych systemów wodociągowych funkcjonujących na terenie na terenach istniejących zakładów lub pozostawienia ich jako urządzeń do zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.
- dostosowanie zasad rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę do strategii rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy Wólka i gmin sąsiadujących.

6.7.5.2. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ściekowej

Jako główne cele i zasady dla rozwoju systemów kanalizacyjnych na obszarze gminy przewiduje się:

- poprawę standardów odprowadzania ścieków sanitarnych poprzez rozwój zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej zabezpieczających odprowadzanie ścieków ze skoncentrowanych zespołów zabudowy do grupowych oczyszczalni ścieków komunalnych.
- poprawę standardów odprowadzania ścieków deszczowych poprzez zabezpieczenie możliwości realizacji lokalnych sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych pod skoncentrowane zespoły zabudowy,
- utrzymanie powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych na pozostałym obszarze gminy,
- dla rozproszonej zabudowy kolonijnej dopuszczenie możliwości realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej wyposażonej w przydomowe oczyszczalnie mechaniczno-biologiczne lub zbiorniki bezodpływowe, pod warunkiem położenia poza obszarami stref ochronnych ujęć wody oraz po uprzednich badaniach hydrogeologicznych.
- eliminację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych występujących na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
- dostosowanie rozwoju systemów kanalizacyjnych do uwarunkowań rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy.

6.7.5.3. Cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ciepłej i gazyfikacji

Przewiduje się następujące cele i zasady rozwoju systemów gospodarki ciepłej:

- poprawę standardów gospodarki ciepłej poprzez dalszy rozwój gazyfikacji na obszarze istniejącego i planowanego zainwestowania oraz rozszerzenie zastosowania gazu ziemnego dla celów grzewczych,
- poprawę warunków ochrony środowiska na obszarze gminy poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń spalin oraz ograniczenie uciążliwości odpadów paleniskowych.
- poprawę efektywności ekonomicznej gospodarki energetycznej w gminie,
- dostosowanie rozwoju systemu gazowniczego do planu rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy.

•umożliwienie prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

6.7.5.4. Cele i zasady rozwoju gospodarki odpadami

- Promocja selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania.
- Zwiększenie gospodarczego wykorzystania odpadów produkcyjnych z jednoczesnym zmniejszeniem ich ilości w wyniku wprowadzania technologii mało odpadowych i bezodpadowych.
- Nadzór nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi.

6.7.6. Kierunki rozwoju systemów gospodarki wodno-ściekowej ciepłej i odpadami

6.7.6.1. Kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w wodę

W studium zakłada się, że w okresie perspektywicznym i kierunkowym podobnie jak aktualnie podstawowe znaczenie w zaopatrzeniu gminy w wodę spełniały będą istniejące grupowe wodociągi wiejskie. Udokumentowana duża rezerwa zasobów eksploatacyjnych wód podziemnych w istniejących ujęciach w stosunku do istniejącego i planowanego poboru wody z tych ujęć daje gwarancję pełnego pokrycia zapotrzebowania wody na obszarze gminy zarówno w okresie perspektywicznym jak i kierunkowym. W studium przewiduje się adaptację istniejących grupowych wodociągów wiejskich uwzględniającą niezbędną modernizację i rozbudowę. W studium przewiduje się odbudowę i modernizację nieczynnego obecnie systemu wodociągowego z odwiertami ujęcia Turka, planowaną stacją wodociagową dla tego ujęcia oraz układem przesyłowym wody uzdatnionej doprowadzonym do miasta Lublin. W studium dopuszcza się możliwość wykorzystania wody z tego układu dla poprawy warunków zaopatrzenia w wodę miejscowości Turka, Długie i Wólka.

Istniejące wodociągi grupowe po planowanej rozbudowie sieci i modernizacji stacji wodociągowych zapewnią wysokie standardy w dostawie wody dla wszystkich odbiorców na

terenie gminy. W rozwiązaniu docelowym przewiduje się powiązanie sieci przesyłowej poszczególnych wodociągów w celu poprawienia niezawodności dostawy wody na całym obszarze gminy oraz podwyższenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Wszystkie istniejące ujęcia wodociągów grupowych spełniają wymagania techniczno-sanitarne. Studnie posiadają wygrodzone tereny strefy ochrony bezpośredniej, natomiast tereny zewnętrzne ochrony pośredniej dla tych ujęć należy ustalić stosownie do wymogów obowiązujących przepisów szczególnych. Czynne ujęcia posiadają ważne pozwolenia wodno-prawne na pobór wód.

6.7.6.2. Kierunki rozwoju systemu gospodarki ściekowej

Gmina posiada zaawansowany w rozwoju zbiorczy system kanalizacji sanitarnej obsługujący miejscowości położone w rejonie trasy istniejących kolektorów Świdnik – Hajdów i Osiedle Borek – Hajdów. W studium przewiduje się adaptację tego systemu z uwzględnieniem rozszerzenia zasięgu obsługi obejmującego nowe tereny planowane pod zainwestowanie

w tych miejscowościach. Zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię w Hajdowie planowany jest także dla obsługi miejscowości Rudnik. W studium adaptuje się zbiorczy zakładowy system kanalizacji sanitarnej zrealizowany dla RSP Turka z uwzględnieniem możliwości wykorzystania go dla obsługi sąsiadującej zabudowy. Dla obsługi skoncentrowanych zespołów zabudowy w pozostałych miejscowościach to jest w Pliszczynie, Łysakowie, Sobianowicach oraz w Bystrzycy i Łuszczowie, w studium przewiduje się realizację następnych zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków na centralną gminną oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w dolinie rzeki Bystrzycy w rejonie miejscowości Sobianowice i Bystrzyca. W okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej oraz dla rozproszonej zabudowy zagrodowej, kolonijnej w studium dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych urządzeń gospodarki ściekowej wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub oczyszczalnie przydomowe. Rozwiązania nie zapewniają dostatecznych standardów obsługi i są przyczyną wzrastającego zagrożenia dla środowiska naturalnego. Dlatego powinny być one znacząco ograniczane. Dalsza rozbudowa zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej dla gminy musi stać się priorytetem w związku z wzrastającą ilością ścieków spowodowaną zaawansowanym rozwojem systemów wodociągowych grupowych oraz koniecznością zachowania wymaganych stref ochronnych dla ujęć tych wodociągów.

W studium dopuszcza się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków.

6.7.6.3. Kierunki rozwoju gospodarki cieplnej i gazyfikacji

W studium dla gminy utrzymuje się dotychczasowy model gospodarki cieplnej bazujący na lokalnych kotłowniach oraz indywidualnych urządzeniach grzewczych opalanych głównie paliwem stałym lub gazem ziemnym.

Gmina Wólka Lubelska jest już w znaczącym stopniu zgazyfikowana. W studium przewiduje się adaptację istniejącego układu przesyłowego sieci średnioprężnych oraz dalszą jego rozbudowę w celu zapewnienia możliwości dostawy gazu do pozostałych miejscowości, dotychczas niezgazyfikowanych. Dalszy rozwój gazyfikacji uwzględniający rozszerzenie zastosowania gazu dla celów grzewczych przyczyni się do zmniejszenia ilości źródeł ciepła spalających paliwa stałe. Pozwoli to na:

- podniesienie standardów obsługi ciepłej na obszarze gminy,
- zmniejszenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- zmniejszenie ilości odpadów paleniskowych.

Przebieg istniejących i planowanych sieci gazowych średnioprężnych przedstawiono na planie liniami koloru żółtego. W studium dopuszcza się zmianę trasy planowanych sieci gazowych, wynikającą z konieczności rozwiązania ewentualnych kolizji lub dla prawidłowej obsługi tą siecią obszaru zainwestowania.

W studium zabezpiecza się trasy przebiegu istniejącej gazowej sieci wysokoprężnej systemu krajowego z zachowaniem wymaganych stref bezpieczeństwa oraz sieci wysokoprężnych przesyłających gaz ziemny z istniejących odwiertów do centralnej stacji odsiarczania zlokalizowanej w Świdniku Dużym. W studium dopuszcza się także możliwość przebudowy tej sieci w celu wyeliminowania kolizji z projektowanym lotniskiem, na warunkach określonych przez operatora tej sieci.



Ośrodek Technologiczny Zbioru Gazu, Świdnik Duży, 2008.

6.7.6.4. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

W opracowywanym studium przewiduje się utrzymanie i rozwój dotychczasowego dwustopniowego systemu gospodarki odpadowej z wywozem odpadów na składowisko usytuowane poza obszarem gminy.

W planowanym rozwoju systemu gospodarki odpadowej przewiduje się ponadto:

- promocję selektywnej zbiórki odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia,
- zwiększenie gospodarczego wykorzystania odpadów produkcyjnych,
- zmniejszenie ilości powstających odpadów poprzez promowanie technologii mało-odpadowych,
- prawidłowe zagospodarowanie terenów dla lokalnych punktów gromadzenia odpadów,
- nadzór nad gospodarką odpadami niebezpiecznymi.

6.8. Elektroenergetyka

Na granicy gmin Niemce i Wólka Lubelska zlokalizowany jest jeden z głównych elementów systemu elektroenergetycznego Główna Stacja Zasilająca GSZ Lublin 400. Przez obszar gminy przebiegają linie elektroenergetyczne napowietrzne wysokiego napięcia 110kV wychodzące z GPZ Lublin 400 w kierunku GPZ Odlewnia, GPZ Świdnik, GPZ Łęczna i GPZ Parczew. Planuje się także realizację linii napowietrznej *400 kV Lublin Systemowa - Chełm, oraz linii 220 kV Lublin Systemowa – Abramowice z TR 400/220 kV w stacji Lublin Systemowa. Linia ta na odcinku SE 400/110 kV Lublin - GPZ Odlewnia zostanie*

przeprowadzona z wykorzystaniem konstrukcji napowietrznych, a na odcinku GPZ Odlewnia – SE 220/110 kV Abramowice z wykorzystaniem kabla podziemnego. Wyznacza się również rezerwę terenu pod linię 400 kV Lublin - Mokre w kierunku Zamościa.

Przebiegi linii napowietrznych *wysokich napięć WN i najwyższych napięć NN* wymagają uwzględnienia wzdłuż tych urządzeń elektroenergetycznych pasów technologicznych, *które wynikają z oddziaływania linii na środowisko i ograniczają uwarunkowania zabudowy i zagospodarowania tych pasów w strefie ochronnej o szerokości wyznaczonej odpowiednimi przepisami. powodujących ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.*

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

~~Zasilanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz gospodarstw rolnych odbywać się będzie za pośrednictwem słupowych stacji transformatorowych 15/04kV, a na terenach o dużej gęstości zabudowy stacji wnetrzowych.~~

~~Sieć niskiego napięcia, w tym przyłącza przewidziano w wykonaniu napowietrznym lub kablowym.~~

6.8.1. Cele i zasady rozwoju systemu elektroenergetycznego

- poprawa pewności zasilania,
- zwiększenie możliwości przesyłu mocy i energii elektrycznej,
- podniesienie standardów zaopatrzenia odbiorców w energię elektryczną,

6.8.2. Kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego

Przyjmuje się następujące kierunki rozwoju systemu elektroenergetycznego:

- adaptacja istniejących linii napowietrznych WN-110 kV nie kolidującym z docelowym zagospodarowaniem terenu,
- ~~— odcinek linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ lublin 400 — Świdnik oraz odcinki sieci napowietrznej SN kolidujące z planowaną realizacją lotniska przewiduje się do skablowania na warunkach podanych przez ZE Lublin;~~
- *dopuszcza się kablowanie odcinków linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na zasadach i warunkach określonych z zarządcą sieci;*
- *budowa linii 220 kV Lublin Systemowa – Abramowice z TR 400/220 kV w stacji Lublin Systemowa;*

- wyznaczenie rezerwy terenu dla napowietrznej linii 400 kV relacji GSZ Lublin - Mokre (Zamość);
- *budowa linii 400 kV Lublin Systemowa – Chełm;*

ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ PRZESYŁOWA

Na terenie gminy realizowane będą inwestycje pn.:

- 1. Budowa linii 400 kV Lublin Systemowa – Chełm z pasem technologicznym wzdłuż linii o szerokości 70 m – po 35 m od osi linii w obu kierunkach.*
- 2. Budowa linii 220 kV Lublin Systemowa – Abramowice z TR 400/220 kV w stacji Lublin Systemowa z pasem technologicznym dla części napowietrznej wzdłuż linii o szerokości 50 m – po 25 m od osi linii w obu kierunkach; dla kabla podziemnego pas technologiczny wynosi 15 m – po 7,5 od osi linii.*
- 3. Zachowanie rezerwy terenu dla linii 400 kV Lublin – Mokre (Zamość) z pasem technologicznym wzdłuż linii o szerokości 70 m – po 35 m od osi linii w obu kierunkach.*

W przedmiotowych pasach technologicznych obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu. W pasach technologicznych linii:

- 1. Należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii.*
- 2. Nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić Właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych.*
- 3. Nie należy sadzić drzew oraz roślinności wysokiej.*
- 4. Zalesienia terenów rolnych mogą być przeprowadzone w pobliżu linii w uzgodnieniu z Właścicielem linii.*
- 5. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez Właściciela linii.*
- 6. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z Właścicielem linii.*
- 7. Na istniejącej linii będą prowadzone prace eksploatacyjne, remontowe i modernizacyjne.*
- 8. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę istniejącej linii oraz ewentualną przyszłościową budowę nowej linii na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie*

istniejącej nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

ELEKTROENERGETYCZNA SIEĆ DYSTRYBUCYJNA

- 1. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.*
- 2. Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej.*
- 3. Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na powietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie jak w pkt. 2*
- 4. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne dy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczenia energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia.*
- 5. Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwość budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV nie oznaczonych na rysunku studium.*
- 6. Budowę wnetrzowych stacji transformatorowych, należy lokalizować na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi publicznej i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego.*
- 7. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.*
- 8. Należy przewidzieć w planie miejscowym pasy technologiczne dla lokalizacji elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami.*
- 9. Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną w pasach drogowych winna umożliwiać usytuowanie w/w urządzeń w zgodności z obowiązującymi przepisami dotyczącymi budowy i eksploatacji dróg. W przypadku umieszczenia urządzeń elektroenergetycznych poza pasem drogowym należy*

przewidzieć w miejscowym planie dla linii kablowych pas technologiczny o szerokości min. 1 m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Powinien to być teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.

10. *W planowanej zabudowie w strefach ochronnych pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średniego i wysokiego napięcia jest możliwa po warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci.*

11. *Przy zalesieniach i zardzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.*

12. *Realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.*

~~— adaptacja istniejących linii napowietrznych średniego napięcia nie kolidujących — z docelowym zagospodarowaniem terenu.~~

~~Wyznaczenie stref uciążliwości linii napowietrznych WN i SN zgodnych z:~~

~~a) Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 marca 1999 r. w sprawie obowiązku stosowania niektórych Polskich Norm (Dz.U. Nr 22, poz. 209) — w zakresie obowiązku stosowania PN-E-05100 z 1998 r. Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa;~~

~~b) Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 11 sierpnia 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą występować w środowisku oraz wymagań obowiązujących przy wykonywaniu pomiarów kontrolnych promieniowania (Dz.U. Nr 107 poz. 676);~~

~~c) Ustawą z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2001 r. Nr 99, poz. 1079 z późniejszymi zmianami).~~

Dla linii napowietrznych:

Przebiegi linii napowietrznych WN i NN wymagają uwzględnienia wzdłuż tych urządzeń elektroenergetycznych pasów technologicznych, które wynikają z oddziaływania linii na środowisko i ograniczają uwarunkowania zabudowy i zagospodarowania tych pasów w strefie ochronnej o szerokości wyznaczonej odpowiednimi przepisami.

- dla linii napowietrznych WN-110 kV wyznacza się *strefy ochronne (strefy technologiczne)* o ~~wielkości szerokości 40 m~~ - po 20 m od osi linii w obu kierunkach,
- dla linii napowietrznych SN -15 kV wyznacza się *strefy ochronne* o szerokości 15 m – po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach.
- ~~rozbudowa sieci średniego napięcia i niskiego napięcia na terenach nowego zainwestowania oraz na terenach posiadających niedostateczną ich gęstość w wykonaniu napowietrznym, a na terenach o dużej gęstości zabudowy w wykonaniu kablowym;~~
- ~~realizacja nowych stacji transformatorowych w wykonaniu słupowym, a na terenach o dużej gęstości zabudowy w wykonaniu wewnętrznym, wolnostojące lub wbudowane w obiekty usługowe;~~
- ~~zmiany zasad użytkowania terenu pod i w pobliżu linii elektroenergetycznych należy uzgodnić z Zakładem Energetycznym;~~

6.9. Telekomunikacja

Obsługa telekomunikacyjna gminy Wólka Lubelska realizowana jest przez koncesjonowanych operatorów telekomunikacyjnych telefonii stacjonarnej i komórkowej. Sieć telekomunikacyjna magistralna i rozdzielcza wykonana jest jako kablowa doziemna, oraz występują odcinki kanalizacji telefonicznej.

6.9.1. Cele wiodące systemu telekomunikacyjnego

- poprawa standardów łączności telefonicznej,
- pełne zaspokojenie potrzeb na łącza telefoniczne,
- rozwój usług ponadpodstawowych.

6.9.2. Kierunki rozwoju systemu telekomunikacyjnego

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej:

- *przewiduje się możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,*
- *należy objąć gminę zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkim i krajowym,*

- zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.*
- ~~—rozbudowa urządzeń telekomunikacyjnych (central, stacji bazowych) w celu umożliwienia docelowego zaspokojenia potrzeb,~~
- ~~—rozbudowa na terenach nowego zainwestowania oraz na terenach posiadających niedostateczną gęstość sieci telekomunikacyjnych magistralnych i rozdzielczych,~~
- ~~—rozwój usług ponadpodstawowych świadczonych przez operatorów.~~

6.10. Program małej retencji

Niniejszy tekst jest streszczeniem dokumentu p.n. PROGRAM MAŁEJ RETENCJI WODNEJ DLA WOJ. LUBELSKIEGO.

Przedstawia wyciąg z części II “Programu ...” odnoszący się bezpośrednio do planowanych zamierzeń i działań (lokalizacji, ogólnych założeń koncepcyjnych) technicznych jakie planuje się wykonać w celu poprawy warunków retencjonowania wód powierzchniowych na terenie gminy.

Kierunki rozwiązań oraz zakres planowanych robót nawiązują do treści Porozumienia zawartego w dniu 21.12.1995 r. między Wiceprezesem Rady Ministrów, Ministrem Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Panem Romanem Jagielińskim a Ministrem Ochrony Środowiska, zasobów Naturalnych i Leśnictwa panem Stanisławem Żelichowskim, dotyczącego współpracy w zakresie programu małej retencji jak też do wniosków i oczekiwań społeczności lokalnej gminy Wólka, wyników przeglądów terenowych i ocen stanu oraz 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 Wólka,
- przesłanki i uzasadnienia ekonomiczne.

Szczegółowe omówienie i uzasadnienie problemu zawarto w zasadniczej części “Programu...” w KONCEPCJI LOKALIZACJI BUDOWY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ MAŁEJ RETENCJI.

7. REALIZACJA STUDIUM

7.1. Narzędzia realizacji

Bezpośrednimi realizatorami poszczególnych zadań o charakterze komercyjnym powinny być niezależne, prywatne podmioty gospodarcze, działające na własne ryzyko. Natomiast władze gminy (czyli Rada Gminy wraz z jednostkami wykonawczymi) mają być podmiotem tworzącym korzystne warunki powstawania, a następnie funkcjonowania przedsiębiorczości. Lokalna polityka kształtowania rozwoju będzie w znacznym stopniu tożsama z polityką kształtowania przestrzeni gminnej, czyli określaniem przez władze Wólki zasady wykorzystania poszczególnych fragmentów obszaru gminy i warunków przestrzennego kształtowania aktywności społeczno-gospodarczej. Polityka ta może być realizowana

w ramach bez mała wszystkich dziedzin aktywności samorządu gminnego. Poniżej przedstawione są propozycje lub sugestie kilku instrumentów polityki przestrzennej.

I. Planowanie przestrzenne

Podstawowym narzędziem realizacji polityki rozwoju może niewątpliwie być planowanie przestrzenne - z uwagi na relatywnie niewielkie koszty, a przy tym dobre umocowanie w ustrojowych kompetencjach samorządu gminnego. Przynajmniej obszary zidentyfikowane jako kluczowe - szczególnie istotne dla charakteru gminy i jej rozwoju - powinny być objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, sporządzonymi w skalach stosownych do zakresu problematyki i stopnia istniejącej lub pożądanej intensywności zagospodarowania poszczególnych fragmentów przestrzeni miejskiej.

Oczywiście - dla zapewnienia możliwości prowadzenia kompleksowej i uporządkowanej polityki zagospodarowania przestrzennego, celowe byłoby objęcie planami miejscowymi całego obszaru gminy.

II. Gospodarka nieruchomościami i mieniem komunalnym.

Istotnym narzędziem polityki rozwoju lokalnego powinna być aktywna gospodarka nieruchomościami. Władze gminy powinny określić zasady nabywania i zbywania nieruchomości komunalnych, a także mechanizmy wspierania pożądanych - z punktu widzenia celów niezależnych od gminy. Za szczególnie ważne dla właściwego kształtowania jakości przestrzeni lokalnej przedsięwzięcia w tej dziedzinie należałoby uznać:

1. Tworzenie gminnych zasobów nieruchomości - dla zapewnienia możliwości realizacji inwestycji komunalnych lub innych inwestycji ważnych dla rozwoju gminy (oraz przeznaczonych na ponadlokalne cele publiczne). Odpowiednie komunalne zasoby nieruchomości potrzebne są także w celu uzyskania warunków do wymiany na inne nieruchomości niezbędne dla gminy.
2. Określenie zasad zbywania nieruchomości gminnych - w zależności od ich lokalizacji, atrakcyjności inwestycyjnej i zamierzeń potencjalnych nabywców. M.in. możliwe jest uzależnienie zbywania lub wydzierżawiania gruntów komunalnych na cele inwestycyjne (zwłaszcza związane z inwestycjami o znacznej dochodowości, a niewielkim zatrudnieniu i zaangażowaniu kapitału - np. handel hurtowy) od wykonania przez inwestora pewnych obiektów o charakterze publicznym - np. urządzenia terenów zielonych lub ścieżek rowerowych.
3. Prowadzenie scalania i podziałów nieruchomości - dla umożliwienia racjonalnego wykorzystania gruntów zgodnie z ich funkcją ustaloną w planie miejscowym - przede wszystkim na potrzeby zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Dla dalszego wzmocnienia roli scalania i podziału jako elementu aktywnej polityki przestrzennej możliwe jest także zróżnicowanie wysokości opłat adiacenckich dla poszczególnych terenów objętych taką procedurą.

III. Polityka inwestycyjna.

Najbardziej aktywnym narzędziem kształtowania obrazu gminy i warunków prowadzenia działalności gospodarczej jest realizowanie własnych inwestycji przez samorząd. Inwestycje komunalne - dotyczące w szczególności infrastruktury technicznej - warunkują często powstawanie lub przynajmniej warunki ekonomiczne inwestycji realizowanych przez inne podmioty. Z uwagi na stale ograniczone, w stosunku do potrzeb, możliwości inwestycyjne gminy, niezbędne jest określenie możliwie precyzyjnej hierarchii przedsięwzięć zamierzanych do wykonania przez samorząd gminy.

IV. Polityka finansowa.

Gmina dysponuje szeregiem instrumentów finansowych (w tym podatkowych), mogących wpływać na kierunki, sposoby, szybkość i kolejność przekształceń własnej przestrzeni geograficznej i społeczno-ekonomicznej. Zwłaszcza powiązanie tych instrumentów z innymi działaniami, przedstawionymi w tym opracowaniu, powinny korzystnie wpłynąć na ich efektywność. Wśród instrumentów finansowych można w szczególności wskazać:

1. Różnicowanie wysokości podatku od nieruchomości w zależności od lokalizacji, funkcji i znaczenia poszczególnych terenów i obiektów dla rozwoju i wizerunku gminy.
2. Określenie zasad wspomagania finansowego inwestycji realizowanych przez innych inwestorów, podejmujących ważne dla rozwoju gminy oraz jej atrakcyjności ekonomicznej, społecznej i przyrodniczej przedsięwzięcia. Wsparcie powinno dotyczyć przede wszystkim elementów infrastruktury technicznej, a także np. prac związanych z utrzymaniem i odnową zabytków.
3. Sformułowanie zasad różnicowania wysokości opłat adiacenckich i opłaty “planistycznej” - dla różnicowania finansowych warunków zagospodarowywania poszczególnych części gminy.
4. Określenie zasad finansowania poszczególnych inwestycji, w szczególności zaś poszukiwanie zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji szczególnie ważnych i pilnych, których realizacja (wyłącznie) z budżetu gminy byłaby niemożliwa.
5. Ustalenie zasady przekazywania na priorytetowe inwestycje środków uzyskanych w wyniku np.
 - sprzedaży terenów komunalnych - np. działek w “strefie podlubelskiej”;
 - wpływania opłat adiacenckich i opłaty “planistycznej”;
 - wpływania opłat za wycinanie drzew na obszarze gminy;
 - emisji obligacji komunalnych.
6. Wprowadzenie dodatek polityki taryfowej (“urealnienie” opłat) - poprzez pobieranie (w zasadzie) opłat eksploatacyjnych za korzystanie z mediów komunalnych w wysokości w pełni pokrywającej koszty. Jednocześnie proponuje się wprowadzenie odstępstw od tej zasady w powiązaniu z celami polityki przestrzennej. Np. od podmiotów, których pojawienie się na obszarze gminy Wólka miałooby szczególnie istotne znaczenie dla rozwoju gminy, mogłyby być pobierane (przynajmniej przez pewien okres) opłaty eksploatacyjne w wysokości niższej od kosztów.

V. Instrumenty prawne.

Samorząd gminy dysponuje, poza stanowiącym prawo miejscowe planem zagospodarowania przestrzennego, także innymi (bezpośrednimi lub pośrednimi) instrumentami o charakterze prawnym, które mogą wpływać na kierunki i sposoby przekształceń przestrzeni gminnej. Należą do nich w szczególności:

1. Tworzenie obszarów chronionych, pozwalających na zahamowanie degradacji szczególnie cennych przyrodniczo fragmentów gminy i ich wykorzystanie jako np. publicznych

obszarów rekreacyjnych lub jako terenów wyłączonych z penetracji rekreacyjnej, stanowiących jedynie element gminnego systemu ekologicznego. Tego typu działania mogą być zastosowane np. w celu stymulowania odpowiedniej struktury użytkowania rekreacyjnego dolin rzecznych Bystrzycy i Ciemięgi.

2. Wnioskowanie do Państwowej Służby Ochrony Zabytków o objęcie poszczególnych obiektów lub obszarów ochroną konserwatorską.

VI. Promocja.

Warunkiem pożądanym przekształceń przestrzeni gminnej, a zwłaszcza optymalne z punktu widzenia władz gminy stymulowanie kierunków jej rozwoju społeczno-ekonomicznego, jest w znacznym stopniu odpowiednie ukształtowanie świadomości wszystkich podmiotów mających lub mogących mieć wpływ na sposób wykorzystania przestrzeni gminnej. Cel ten powinien zostać osiągnięty przede wszystkim poprzez stworzenie systemu informacji, wzorców, sugestii, nie mających statusu prawnego, lecz wskazujących preferencje władz samorządowych Wólki co do kierunków i sposobów rozwoju gminy. System ten powinien także pozwalać na komunikowanie wszystkim potencjalnym zainteresowanym o możliwych sposobach wspierania przez samorząd tych działań podmiotów zewnętrznych, które będą zgodne z tymi oczekiwaniami władz lokalnych.

W szczególności proponujemy opracowanie i rozpowszechnienie wśród mieszkańców i innych zainteresowanych podmiotów "poradnika dla inwestorów" - informatora zawierającego podstawowe ustalenia planów miejscowych, a także informacje o innych, uznanych przez władze gminy za pożądane, zasadach rozwoju przestrzennego Wólki. Poradnik ten powinien także informować o proponowanych przez gminę terenowych i finansowych preferencjach inwestycyjnych.

VII. Inżynieria ruchu.

Istotny wpływ na osiągnięcie odpowiedniego poziomu warunków życia w gminie, w tym także na powstawanie lokalnych stref przedsiębiorczości (zwłaszcza usługowych), ma również odpowiednie ukształtowanie sieci ruchu drogowego. Należyte określenie zasad ruchu drogowego przebiegającego przez obszar gminy Wólka oraz łączącego poszczególne jej części może być czynnikiem ułatwiającym rozwój przestrzenny i społeczno-gospodarczy. Niewłaściwe uregulowanie ruchu grozi natomiast narastaniem konfliktów pomiędzy transportem (głównie tranzytowym) a innymi aspektami zagospodarowania przestrzennego i funkcjami.

VIII. Kontrola i nadzór.

Wymienione powyżej instrumenty kształtowania charakteru przestrzeni gminnej wiążą się w naturalny sposób z wprowadzaniem ograniczeń i zakazów dla szeregu - mających przestrzenny charakter lub skutki - działań mieszkańców i podmiotów gospodarczych działających na obszarze gminy. Właściwa realizacja polityki rozwoju lokalnego wymaga nie tylko sformułowania, ale również odpowiedniego egzekwowania przyjętych przez władze gminy zasad. Egzekwowanie to musi polegać m.in. na wymierzaniu kar osobom i instytucjom nie przestrzegającym tych zasad, lub też na składaniu wniosków o ukaranie do właściwych organów administracji rządowej. Kary i inne działania o charakterze "policyjnym" powinny być stosowane przede wszystkim w odniesieniu do działań związanych z:

- realizacją i utrzymaniem obiektów budowlanych, a zwłaszcza budynków;
- gromadzenia i usuwania odpadów, a także utrzymywaniem czystości i porządku na poszczególnych posesjach (zwłaszcza związanych z produkcją i przemieszczaniem towarów).

Działania te powinny być w pierwszej kolejności podjęte na obszarach kluczowych dla rozwoju gminy oraz dla jej właściwego wizerunku.

IX. Monitoring.

Kształtowanie polityki rozwoju lokalnego jest procesem systemowym, zatem m.in. ciągłym, realizowanym przy pomocy całego szeregu dostępnych samorządowi instrumentów. Ocena skuteczności podjętych działań oraz ich efektów pozwoli na stałe dostosowywanie zarówno przyjętych kierunków polityki, jak i stosowanych narzędzi, do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb.

7.2. Programy działań

Proponujemy, aby poszczególne programy działania były w maksymalnym stopniu powiązane z poszczególnymi instrumentami pozostającymi w kompetencji samorządu gminnego. Takie podejście powinno pozwolić - w warunkach niewielkiej kadry administracyjnej gminy - na należyte kompetentne i efektywne sporządzenie, a następnie realizację poszczególnych programów. Mogą to być zatem następujące programy:

1. **Program aktywnej gospodarki gruntami** - wykupienie terenu przeznaczonego (w tworzonej aktualnie planie miejscowym) na lokalizację przedsiębiorczości; jeśli byłoby to możliwe, także ew. komunalizacja dotychczasowego mienia (jednostek) Skarbu Państwa na rzecz komunalnego zasobu gruntów ten tryb, pozwalający w efekcie na maksymalną swobodę dysponowania konkretnym gruntem (z punktu widzenia interesów i oczekiwań gminy) byłby optymalny zwłaszcza w przypadku strefy rozwoju przedsiębiorczości "A"; tryb ten jednak relatywnie kosztowny (zwłaszcza w przypadku małej gminy wiejskiej), zatem w przypadku strefy "B", a także ewentualnie terenów przewidzianych na funkcję turystyczną, kluczowe znaczenie będzie zapewne miało uproszczenie podziałów własnościowych (bez zmiany dotychczasowych dysponentów nieruchomości) ułatwiające zmianę funkcji terenów na przemysłową (np. poprzez scalenie i podział).
2. **Program kompleksowego wyposażania stref rozwojowych w infrastrukturę techniczną** - oznaczający priorytetowe uzbrojenie terenów wskazanych w planie miejscowym na rozwój przedsiębiorczości przynajmniej w te media, które są własnością gminy i których budowa jest najbardziej kosztochłonna, a ponadto stworzenie - odpowiednich pod względem stanu technicznego - dróg obsługujących te strefy. Program ten w pierwszej kolejności powinien dotyczyć strefy "A" - a podjęty zostać powinien najlepiej po przejęciu tej strefy przez gminę. W dalszej kolejności powinna być uzbrajana strefa "B" oraz strefa aktywizacji rekreacji.
3. **Program organizacyjnego wsparcia inwestorów ("Biuro Obsługi Inwestora")** - polegający na stworzeniu możliwości sprawniejszego niż dla pozostałych spraw rozstrzyganych przez administrację gminną obsługiwanie inwestorów przewidujących inwestycje korzystne dla gminy. Program ten wymagać będzie odpowiednich posunięć organizacyjnych, których podstawową częścią powinno być utworzenie w Urzędzie Gminy komórki (lub powołanie osoby) o odpowiednio wysokim statusie (randze w hierarchii) i pełnomocnictwach, zajmującej się w pełni kontaktami z ewentualnymi inwestorami.

Komórka (osoba) taka “pilotowałaby” projekty inwestycyjne przez wszystkie służby podległe Zarządowi Gminy, a nawet (za zgodą Zarządu) przez urzędy zewnętrzne wobec gminy. Efektywne “prowadzenie” priorytetowych projektów powinno być oparte na wprowadzonej uprzednio przez Zarząd zasadzie pierwszeństwa spraw dotyczących:

- stref rozwojowych;
 - funkcji podnoszących poziom rozwoju gminy
- przed sprawami dotyczącymi innych dziedzin i obszarów.

4. **Program taryfowego wspierania warunków lokalizacji przedsiębiorczości** - polegający na określeniu zasad (np. czasu trwania) i kryteriów (terytorialnych, gałęziowych) udzielania zwolnień lub obniżek kosztów przyłączeń i korzystania z będących własnością gminy urządzeń komunalnych - kanalizacji, wodociągu, systemu usuwania odpadów stałych. Program ten, ze względu na swoje konsekwencje budżetowe, powinien uzyskać status uchwały Rady Gminy.
5. **Program marketingu i promocji gminy** - podniesienie konkurencyjności gminy Wólka wobec innych gmin województwa lubelskiego wymaga zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego (tj. zaistniałego w świadomości społecznej) podnoszenia atrakcyjności inwestowania na obszarze gminy - w dziedzinach uznanych przez samorząd za rozwojowe (przedsiębiorczość produkcyjna i usługowa, turystyka i rekreacja weekendowa). Program powinien polegać na działaniach marketingowych, których głównym przesłaniem byłoby wykazanie korzyści położenia w pobliżu dużego rynku zbytu tworzonego przez Lublin, przy - jednocześnie - znaczeni niższych kosztach lokalizowania się i funkcjonowania. Warunkiem efektywności działań promocyjnych będzie precyzyjne określenie adresata działań marketingowych oraz kanałów i środków promocji. Jako narzędzia marketingu można wskazać (w programie) wzajemnie połączone działania: wydawanie (np. co roku) katalogu inwestycyjnego, udział w imprezach targowo-wystawienniczych, współpraca z samorządem gospodarczym itp. Oddzielnymi kanałami powinny być oczywiście promowane walory rekreacyjne gminy - przede wszystkim poprzez lokalne (lubelskie) media.

Powyższe programy mogą być zarówno przygotowane, jak i wdrażane siłami samych instytucji gminnych. Przy czym podana powyżej ich kolejność może oznaczać także sekwencje ich realizacji - choć w znacznym stopniu mogą one być również realizowane równolegle. Ich wdrożenie musi być jednak poprzedzone (nie stanowiącym w zasadzie oddzielnego programu) opracowaniem odpowiedniego planu (lub planów) zagospodarowania przestrzennego. Plan ten powinien - z uwagi na możliwe ukształtowanie się bipolarnego

mechanizmu rozwoju społeczno-ekonomicznego gminy Wólka (opartego na przedsiębiorczości produkcyjno-usługowej i rekreacji) - jednocześnie:

- maksymalnie (z zachowaniem rygorów wynikających z potrzeb ochrony środowiska i warunków życia mieszkańców) elastycznie określać dopuszczalny charakter funkcji obiektów związanych z czynnikami rozwoju gminy;
- aktywnie kształtować ład przestrzenny w gminie - przede wszystkim z punktu widzenia zachowania atrakcyjnego krajobrazu naturalnego (lub naturalizowanego) i kulturowego.

Plan ten powinien zatem zawierać rozstrzygnięcia związane m.in. z odpowiednim kształtowaniem terenów zielonych, ograniczaniem zagospodarowywania terenów dotychczas otwartych oraz właściwym kształtowaniem form architektonicznych nowej zabudowy.

Obok programów, realizowanych samodzielnie przez gminę, celowe byłoby również wdrożenie działań wykonywanych przez samorząd wspólnie (lub równolegle) z działaniami samodzielnymi, prywatnych podmiotów. W szczególności proponujemy:

6. Program rozwoju infrastruktury rekreacyjnej - obejmujący stymulowanie rozwoju rekreacji, w którym udział gminy polegałby na (równoległym lub wyprzedzającym wobec działań inwestorów prywatnych) przede wszystkim:

- wytyczeniu i odpowiednim urządzeniu ścieżek rowerowych;
- wytyczeniu pieszych szlaków turystycznych;
- urządzeniu terenów zieleni publicznej;
- wykonaniu drobnej infrastruktury rekreacyjnej - ławek, koszy na śmieci, miejsc na ogniska itp.
- urządzeniu punktów widokowych.

7.3. Obszary objęte obowiązkiem opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Gmina Wólka posiada pełne pokrycie obszaru administracyjnego ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, w części obszaru, jest to jednak plan w skali 1:10 000. W roku 2007 dla najważniejszych terenów z punktu widzenia rozwoju gminy, plany zagospodarowania przestrzennego opracowane zostały w skali 1:2000. Obecnie dążyć należy do sukcesywnego zwiększania pokrycia obszaru gminy planami sporządzanymi w skalach mniejszych niż 1:10 000, dla terenów w kolejności wynikającej z przyjętych priorytetów rozwojowych.