

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wólka z dnia.....

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WÓLKA

CZĘŚĆ II. KIERUNKI ROZWOJU I POLITYKA PRZESTRZENNA

Sporządził:

Wójt Gminy Wólka



Opracowanie:

PHU Maxi Usługi Urbanistyczne

ul. Władysława IV 14

86-300 Grudziądz

siedziba w Warszawie

www.planisci.eu

Zespół autorski:

Główny projektant:

mgr inż. Hanna Czajkowska

(członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie, nr 385)

oraz

inż. Joanna Stępnia

inż. Katarzyna Bazylko

mgr inż. Wojciech Marzec

mgr Piotr Czajkowski

inż. Magdalena Glica

inż. Patrycja Kraśkiewicz

inż. Mateusz Olender

inż. Karolina Kubajek

Zespół projektowy I zmiany studium:

mgr inż. Radosław Jończak - główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr Z-417/KW/278/2014

mgr inż. Joanna Gruszecka - współpraca projektowa, opracowanie graficzne

Spis treści

1.	CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	5
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ.....	6
2.1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO - OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	6
2.2.	KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW	7
3.	KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	9
3.1.	STREFY FUNKCJONALNE	9
3.2.	OBSZARY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY.....	9
3.3.	OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE GMINY:.....	12
3.4.	TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY	12
3.5.	TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE	26
4.	POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY	28
5.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	29
5.1.	SYSTEM PRZYRODNICZY	30
5.2.	OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	31
5.3.	ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	31
5.4.	ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	32
5.5.	ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	33
5.6.	ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM.....	34
5.7.	ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI.....	34
5.8.	ZASADY OCHRONY KOPALIN	34
5.9.	ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN.....	35
6.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	35
6.1.	OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	36
6.2.	OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH	37
6.3.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	42
7.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO.....	43
7.1.	POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU	43
7.2.	KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	48
7.3.	KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU - PRIORYTETY REALIZACYJNE.....	50
8.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	50
8.1.	ZAOPATRZENIE W WODĘ	51
8.2.	GOSPODARKA ŚCIEKAMI	51
8.3.	GOSPODARKA ODPADAMI	52
8.4.	ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.....	52
8.5.	ZAOPATRZENIE W CIEPŁO	53
8.6.	ZAOPATRZENIE W GAZ	54
8.7.	SYSTEM ŁĄCZNOŚCI	54

8.8.	SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH	54
9.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	55
10.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	56
11.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	57
11.1.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	58
11.2.	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²	58
11.3.	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	58
12.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	58
13.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	59
14.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	60
15.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	60
16.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. z 2015 r., POZ. 2120)	61
17.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	61
18.	OBSZARY ZDEGRADOWANE	61
19.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	62
20.	OBSZARY PROBLEMOWE	62

SPIS TABEL

TABELA 1: WYKAZ OBIEKTÓW RYCHOMYCH I NIERUCHOMYCH ORAZ ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH NA TERENIE GMINY WÓŁKA WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO	362
---	-----

1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Biorąc za podstawę uwarunkowania rozwoju gminy Wólka określone w I części studium oraz ich wpływ na ustalenie kierunków, a także ujęty w „Strategii rozwoju gminy Wólka do roku 2020” (2007) generalny cel strategiczny podnoszenia atrakcyjności inwestycyjnej oraz warunków zamieszkania z zachowaniem walorów naturalnych, określa się następujące cele polityki przestrzennej:

- 1) *Zapewnienie zrównoważonego rozwoju gminy, poprzez zagospodarowanie przestrzenne równoważnie uwzględniające m.in.:*
 - rozwój terenów inwestycyjnych, w tym poprzez podniesienie standardów technicznych istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
 - sprawne funkcjonowanie systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - ochronę przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego;
- 2) *Zachowanie wartości obecnego zainwestowania gminy, wykorzystania jego rezerw terenowych, podnoszenia standardu struktur zabudowy, humanizacji warunków życia, realizowanych głównie poprzez:*
 - określenie zróżnicowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, zespołów usługowych z zielenią, rejonów intensywnego rozwoju usług ponadlokalnych i produkcji, infrastruktury technicznej itd., których realizacja stworzy warunki wyboru miejsca i różnych form zabudowy i zagospodarowania,
 - zachowanie ciągów aktywności przyrodniczej - zieleni urządzonej i nieurządzonej wprowadzonych do rejonów zabudowanych i wymagających zagospodarowania,
 - określenie zespołów zabudowy wymagających rehabilitacji i/lub przekształceń,
 - umożliwienie wprowadzenia obiektów i zespołów odpowiadających funkcją i standardem współczesnym założeniom, przy jednoczesnym respektowaniu ustaleń konserwatorskich;
- 3) *Wykorzystanie szans rozwojowych gminy wynikających z:*
 - geograficznego, administracyjnego i komunikacyjnego położenia gminy, w tym bliskości lotniska międzynarodowego lotniska położonego m.in. na terenie gminy Wólka, poprzez zabezpieczenie terenów dla rozwoju przedsiębiorczości, mieszkalnictwa oraz rekreacji, turystyki i wypoczynku;
 - wysokich walorów przyrodniczo - krajobrazowych, w tym przede wszystkim objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (m.in.: obszar NATURA 2000, Obszar Chronionego Krajobrazu);
 - zachowania licznych zespołów i obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym przede wszystkim zespołów: dworsko - parkowego w Bystrzycy, Świdniku Dużym, Pliszczynie i Sobianowicach, dworskiego w Turce, kościołów parafialnych w Bystrzycy oraz w Łuszczowie;
- 4) *Ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju gminy oraz sytuacji konfliktowych i problemowych, m.in. poprzez:*
 - uporządkowanie funkcjonalno - przestrzenne i estetyczne zabudowy - m.in. poprzez strefowanie funkcji z jednoczesną eliminacją współistnienia (w tym sąsiedztwa) funkcji wzajemnie wykluczających się i/lub stworzenie podstaw do eliminacji ewentualnych uciążliwości i zagrożeń;
 - przekształcenie i rozbudowę układu drogowego w sposób zapewniający:
 - sprawne połączenia z układem dróg zewnętrznych,
 - dogodne skomunikowania terenów rozwojowych z istniejącym zagospodarowaniem;
 - rozbudowę infrastruktury technicznej, w tym systemów uzbrojenia komunalnego;
 - podnoszenie poziomu warunków życia mieszkańców poprzez kształtowane obszarów:
 - koncentracji usług, w tym publicznych i komercyjnych (programowanie),
 - zieleni publicznej i innej,
 - przestrzeni publicznych.

Wyznaczone cele polityki przestrzennej i określone istotne elementy struktury gminy stanowią podstawę do rozwinięcia w części zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄCE BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO - OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy Wólka zakłada:

- pełne wykorzystanie powiązań komunikacyjnych gminy dla jego rozwoju, a zwłaszcza dla wykreowania nowych terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie lotniska Lublin /Port Lotniczy Lublin S.A. / w Świdniku;
- podniesienie standardów istniejącej zabudowy miejscowości poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych;
- uzyskanie nowoczesnej struktury przestrzennej gminy z harmonizacją istniejących układów przestrzennych oraz sprawnym układem obsługi komunikacyjnej i technicznej a także z zapewnieniem wysokich standardów ładu w zagospodarowaniu przestrzennym gminy;
- poprawę stanu środowiska przyrodniczego, w tym zapewnienie funkcjonowania fragmentów ciągów przyrodniczych, w sposób umożliwiający powiązanie terenów zasilających i wymagających zasilania (obszarów istniejącego i projektowanego zagospodarowania);
- ochronę dziedzictwa kulturowego, służącą utrwalaniu tożsamości jednostek osadniczych gminy;
- wykorzystanie przyjętych zasad ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska przyrodniczego w stymulowaniu procesów zrównoważonego rozwoju społeczno - gospodarczego gminy;
- implementację planów zadań ochronnych obszarów Natura 2000 dla obszarów najcenniejszych przyrodniczo;
- zapewnienie wysokiej jakości usług społecznych, przede wszystkim w zakresie ochrony zdrowia, szkolnictwa, kultury oraz sportu i rekreacji;
- racjonalny rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych w środkowej i południowej części gminy;
- rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowo-mieszkaniowej związanej z atrakcyjnością kulturową, przyrodniczą i krajobrazową tego obszaru;
- rozwój funkcji rolniczych, w tym ekoprodukcji rolniczej, ze szczególną predyspozycją do takiego rozwoju północno wschodniej i zachodniej części obszaru gminy.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych jednostek strukturalno - funkcjonalnych opisanych poniżej.

■ *Strefy funkcjonalne*

Strefy funkcjonalne stanowią podstawowe jednostki przestrzenne określone dla wyłonienia obszarów predysponowanych do instrumentalizacji celów określonych w polityce rozwoju

przestrzennego gminy. Stanowią więc obszary największe powierzchniowo oraz najbardziej zgeneralizowane i uogólnione pod względem możliwości funkcjonalnych.

■ **Obszary funkcjonalne**

Obszary funkcjonalne są jednostkami niższego rzędu w stosunku do stref funkcjonalnych i stanowią ich część - „podzbiór” obejmujący tereny zwartej zabudowy i zainwestowania.

Wyszczególnia się je celem identyfikacji kreowanego w ich obrębie zagospodarowania i zabudowy (ze względu na złożoność uwarunkowań wpływających na charakter kształtującej się na obszarze gminy zabudowy, niezbędnym jest określenie obszarów rozwoju identyfikowanego charakteru zabudowy i zagospodarowania - np. zabudowy wiejskiej, podmiejskiej itp.).

Rodzaj oraz granice poszczególnych obszarów określone zostały na podstawie analizy ich lokalizacji w strukturze funkcjonalno - przestrzennej gminy, wiodącego w ich obrębie rodzaju zabudowy i zainwestowania terenów oraz aktualnych i prognozowanych trendów w ich zagospodarowywaniu.

Dopełnienie terenów zwartej zabudowy i zainwestowania stanowią tereny rolne, leśne, wód powierzchniowych itd., które są zagregowane w jeden obszar tzw. obszar terenów otwartych (bez wyszczególnień).

2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Podstawową zasadą dla kierunków zmian w przeznaczaniu terenów jest tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych miejscowości, z priorytetem dla:

- uporządkowania funkcjonalno - przestrzennego i estetycznego terenów,
- wskazania terenów rozwojowych gminy,
- przekształcenia i rozbudowy infrastruktury technicznej w tym układu drogowego, przy jednoczesnym uwzględnieniu racjonalnego wykorzystania terenów otwartych jak również ekonomicznych skutków realizacji polityki przestrzennej.

Tereny funkcjonalne wydzielono, uwzględniając istniejące zainwestowanie w zakresie mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, turystyki i rekreacji, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, przy czym:

- 1) *obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy* uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązujących planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy oraz prognozowane potrzeby. Zasięgi wydzielen terenów (np. MU, AG) stanowią wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogą być korygowane w trybie ich opracowywania i nie wymagają przeprowadzania zmiany studium;
- 2) *obszary funkcjonalne otwarte* ze względu na walory środowiska przyrodniczego, nie są wyznaczone jako tereny rozwojowe gminy. Możliwe jest jednak ograniczone wykorzystanie tych obszarów dla funkcji rekreacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z pozostałymi ustaleniami studium.

Podana poniżej klasyfikacja wyodrębnionych terenów funkcjonalnych jest jednorodna i ciągła dla całego obszaru gminy, uwzględnia przy tym podany powyżej podział.

■ **Obszary funkcjonalne zainwestowane i rozwojowe gminy**

Ze względu na charakter i funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarach zainwestowanych i rozwojowych gminy wyróżniono następujące tereny funkcjonalne:

1) tereny zabudowy i infrastruktury technicznej:

- zabudowy usług publicznych (UP),
- zabudowy usług kultury sakralnej (UKs),
- zabudowy usług publicznych z zielenią urządzoną (UP/ZP),
- zabudowy usługowej (U),
- zabudowy usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej (UT),
- zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (mogących znacząco oddziaływać na środowisko) (UU),
- zabudowy usługowo - mieszkaniowej (UM),
- zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU),
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN),
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnego zagospodarowania z dopuszczeniem usług (MNi),
- zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (RM/MN),
- zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (RM),
- aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej (AG),
- aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr),
- aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (AG/UC),
- powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych (PE),
- infrastruktury technicznej (IT),
- strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi) (KS),
- strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług (KS/U),

2) tereny zieleni nieurządzonej, urządzonej, wypoczynku i sportu:

- ogrodów działkowych (ZD),
- zieleni urządzonej: parków, skwerów i zieleńców (ZP),
- zieleni urządzonej z zabudową usługowo - mieszkaniową (ZP/UM),
- usługi sportu (US),
- zieleni cmentarnej (ZC);
- zieleni nieurządzonej (Z),
- zieleni izolacyjnej (ZI);

3) tereny komunikacji:

- drogi publiczne klasy drogi ekspresowej (S),
- drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- drogi publiczne klasy głównej (G),
- drogi publiczne klasy zbiorczej (Z),
- drogi publiczne klasy lokalnej (L),
- drogi publiczne klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),
- inne ważne drogi wewnętrzne (niepubliczne) (bez oznaczenia literowego),
- tereny komunikacji kolejowej - zamknięte (KK),
- tereny komunikacji lotniczej (KL).

■ Obszary funkcjonalne otwarte

1) tereny lasów - (ZL);

- 2) tereny rolne:
 - tereny dolesień (ZLn),
 - rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R),
 - rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re);
- 3) tereny wód powierzchniowych - (WS).

3. KIERUNKI ZMIAN I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1. STREFY FUNKCJONALNE

W obrębie wyznaczonych na rysunku studium stref funkcjonalnych ustala się następujące kierunki zmian w strukturze i przeznaczeniu terenów:

- dla strefy przyrodniczo-krajobrazowej (E) - priorytet dla rozwoju funkcji ekologicznych,
- strefa przyrodniczo - krajobrazowa z zabudową (E-Z) - priorytet dla rozwoju funkcji ekologicznych z dopuszczeniem zabudowy,
- strefa rolniczo-osadnicza (R-L-Z) - priorytet dla rozwoju funkcji rolniczej z zabudową z jednoczesnym zachowaniem podwyższonych rygorów ekologicznych na obszarach ciągów i ostoj przyrodniczych (Re i L),
- strefa dominacji zabudowy (Z) - priorytet dla rozwoju różnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym aktywności gospodarczej.

3.2. OBSZARY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY

3.2.1. Obszar funkcjonalny pasma zabudowy podmiejskiej (PM)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszar funkcjonalny zabudowy podmiejskiej stanowi obszar wielofunkcyjny z priorytetem lokalizacji funkcji usługowych (w tym inwestycji celu publicznego) oraz zabudowy mieszkaniowej, skupiający jednocześnie najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze lokalnym i ponadlokalnym z jednoczesnym wyeksponowaniem istniejących oraz stworzeniem nowych obszarów reprezentacyjnych gminy. Tereny te stanowią ponadto obszary działań modernizacyjnych i restrukturyzacyjnych ukierunkowanych na wprowadzanie zmian jakościowych, podnoszących atrakcyjność zamieszkiwania i inwestowania, przy jednoczesnym sukcesywnym udostępnianiu do zabudowy terenów rozwojowych wskazanych w studium.

Wskazuje się podstawowe funkcje terenów (opisane w rozdziałach poniżej). Zakłada się tu zasadę przemieszania funkcji, służącej ożywieniu i zróżnicowaniu struktury przestrzennej. Miejsca zamieszkania i miejsca pracy oraz inne nie kolidujące funkcje powinny być ściśle ze sobą powiązane tak, aby ograniczyć potrzebę podróżowania, oszczędzać energię i zmniejszać zanieczyszczenia. Planowanie omawianych terenów winno zapewnić mieszkańcom zadowalające warunki dokonywania wyboru w zakresie zatrudnienia, zamieszkania, przemieszczania się, wypoczynku i pozwolić na stałą poprawę jakości życia.

Główne kierunki zmian i przekształceń zabudowy dla obszaru zabudowy miejskiej (M) wymagają realizacji następujących ustaleń:

- uzupełnianie obszaru funkcjonalnego terenami zabudowy wielofunkcyjnej (przede wszystkim mieszkaniowej i usługowej) oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych tworzącej zespoły o wysokich walorach architektonicznych, z uwzględnieniem różnorodności i specyfiki poszczególnych części obszaru, a także wymogów wynikających z ochrony jego wartości kulturowych i przyrodniczych oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych, w tym:
 - zagospodarowanie nieurządzonych terenów pomiędzy zespołami istniejącej zabudowy w sposób pozwalający na wytworzenie struktur harmonijnie zintegrowanych z istniejącą zabudową,
 - przekształcenie terenów zdegradowanych, w tym poprodukcyjnych na funkcje zgodne z założeniami i kierunkami przekształceń w strefie, przede wszystkim na funkcje mieszkaniowe, usługowe, zieleni,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych,
 - porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań dróg publicznych oraz w otoczeniu tras wylotowych z gminy, w tym przez przebudowę istniejących oraz wprowadzanie nowych obiektów i zagospodarowania o wysokich walorach estetycznych;
- zwiększanie atrakcyjności poprzez eksponowanie obiektów zabytkowych, obiektów o wartościach kulturowych, historycznych układów zabudowy czy zagospodarowania i zieleni oraz tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy nimi a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach usługowych (przede wszystkim usług publicznych: administracji, kultury, zdrowia, łączności, obsługi bankowej itp.);
- wzmocnienie i poszerzenie roli doliny Bystrzycy w strukturze przestrzennej obszaru funkcjonalnego z wprowadzeniem atrakcyjnego zagospodarowania odpowiadającego wymogom ochrony wartości przyrodniczych;
- ochrona funkcji obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy;
- ochrona wartościowej i przebudowa zdegradowanej lub zniszczonej zieleni oraz cennych drzew z jednoczesnym wpisaniem ich w kształtowany system terenów zieleni urządzonej z zagospodarowaniem rekreacyjno - wypoczynkowym;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej;
- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych terenach inwestycyjnych;
- zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tj. wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

3.2.2. Obszar funkcjonalny pasma urbanizacji gospodarczej (U)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne pasma urbanizacji gospodarczej stanowią tereny szeroko rozumianych działań inwestycyjnych w tym działalności produkcyjnej, magazynowo - składowej oraz szeroko rozumianych usług komercyjnych, z jednoczesnym ukierunkowaniem na przebudowę funkcjonalną i porządkowanie istniejących różnorodnych form zabudowy i zagospodarowania terenu, a także udostępnianiem do zabudowy potencjalnych terenów rozwojowych, z eliminacją lub ograniczaniem sytuacji konfliktowych.

Główne kierunki zmian i przekształceń dla obszarów zabudowy wymagają realizacji następujących ustaleń:

- modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych, w tym:
 - przebudowa funkcjonalno - przestrzenna fragmentów obszaru związanych z oddziaływaniem lotniska oraz droga wojewódzką nr 822 (ul. Mełgiewska) w sposób zapewniający zwiększenie ich różnorodności oraz eliminację lub ograniczanie sytuacji konfliktowych np. bezpośredniego sąsiedztwa źródeł uciążliwości dla zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi,
 - atrakcyjne zagospodarowanie terenów poprzez wprowadzanie zabudowy zgodnej z założeniami i kierunkami przekształceń w strefie, przede wszystkim: aktywności gospodarczej, mieszkalnictwa, usług,
 - uzupełnianie zabudową istniejących lub wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych,
 - porządkowanie zabudowy i zagospodarowania wokół skrzyżowań dróg publicznych oraz w otoczeniu tras wylotowych z gminy, w tym przez przebudowę istniejących oraz wprowadzanie nowych obiektów i zagospodarowania o wysokich walorach estetycznych;
- zwiększanie atrakcyjności poprzez eksponowanie obiektów o wartościach kulturowych oraz tworzenie powiązań kompozycyjno-przestrzennych pomiędzy nimi a obszarami współczesnej zabudowy o funkcjach usługowych;
- rozwijanie układów drogowych w istniejących i planowanych terenach inwestycyjnych;
- ochrona i modernizacja istniejącej oraz tworzenie nowych terenów ogólnodostępnej zieleni urządzonej;
- ochrona funkcji i obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy;
- ochrona istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni przyulicznej.

3.2.3. Obszar funkcjonalny zabudowy wiejskiej (W)

Przyjmuje się następujące generalne założenia i kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne zabudowy wiejskiej stanowią obszary wielofunkcyjne z priorytetem lokalizacji funkcji związanych z gospodarką rolną, ogrodnictwem, leśną itp., przy jednoczesnym współistnieniu funkcji mieszkaniowych innych niż zagrodowa, obiektów służących funkcjom o charakterze lokalnym oraz dopuszczeniem przekształceń i modernizacji obszarów produkcyjnych oraz ich rozwoju w ramach funkcji wskazanych w studium. Zakłada się perspektywiczny wzrost znaczenia funkcji turystycznej dla w/w terenów (przede wszystkim w sołectwach zachodnich).

Główne kierunki zmian i przekształceń dla obszarów zabudowy wymagają realizacji następujących ustaleń:

- modernizacja i uzupełnianie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na terenach rozwojowych z zapewnieniem ochrony wartości zabytkowych, kulturowych i przyrodniczych obszaru oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych dla terenów funkcjonalnych;
- kształtowanie nowych centrów usługowych (lokalnych) i zespołów zabudowy głównie o średniej i niskiej intensywności z podporządkowaniem form i zakresu zagospodarowania ochronie przyrodniczej i krajobrazowej;
- kształtowanie enklaw zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych parcelacją budowlaną;
- porządkowanie zabudowy wokół skrzyżowań dróg publicznych;
- rozwijanie układu drogowego.

3.3. OBSZARY FUNKCJONALNE OTWARTE GMINY:

- 1) tereny lasów - (ZL);
- 2) tereny rolne:
 - dolesień (ZLn),
 - rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R),
 - rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re);
- 3) tereny wód otwartych - (WS).

Przyjmuje się następujące generalne założenia i główne kierunki zmian:

Obszary funkcjonalne otwarte stanowią tereny systemu przyrodniczego gminy, pełniąc jednocześnie funkcje gospodarcze, estetyczne, turystyczno - wypoczynkowe i rekreacyjne.

3.4. TERENY FUNKCJONALNE ZAINWESTOWANE I ROZWOJOWE GMINY

W niniejszym rozdziale określono między innymi funkcje podstawowe (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej), **uzupełniające** (udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej; parametry te nie dotyczą infrastruktury technicznej oraz niezbędnego zagospodarowania terenu działki) **i dopuszczalne** (fakultatywne, możliwe do wprowadzenia w miarę pojawiających się potrzeb lub możliwe do pozostawienia w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z ich rolą dla układu przestrzennego, ochrony przyrody lub środowiska) **dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W ramach obszarów funkcjonalnych istnieje możliwość pozostawienia ich fragmentów w dotychczasowej funkcji rolnej, leśnej lub zieleni nieurządzonej, naturalnej itp. związku z pełnioną funkcją dla układu przestrzennego, kulturowego oraz ochrony przyrody lub środowiska. Zamieszczono także podstawowe maksymalne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.**

Określone poniżej wskaźniki dotyczą nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy. W stosunku do terenów z istniejącą zabudową, które nie spełniają warunków jak poniżej dopuszcza się zachowanie wskaźników i parametrów zgodnie ze stanem istniejącym.

Dla nowo kreowanego zagospodarowania i/lub zabudowy określone wskaźniki są maksymalnymi dopuszczalnymi.

Postuluje się kształtowanie ekstensywności zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów funkcjonalnych na etapie sporządzania planów miejscowych, zgodnie z propozycjami zawartymi na stosownym schemacie.

Zastrzega się, że do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których nastąpi m.in. określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dla obiektów zabytkowych oraz obiektów położonych w strefach konserwatorskich obowiązują odstępstwa od określonych poniżej parametrów i wskaźników, które szczegółowo określą dyspozycje zawarte w opracowaniach branżowych dotyczących problematyki ochrony zabytków (np. gminnego programu opieki nad zabytkami, waloryzacji kulturowej gminy, itp.) lub w przypadku ich braku ustalenia wynikające z opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.4.1. Tereny zabudowy i infrastruktury technicznej

Tereny zabudowy usług publicznych (UP)

oraz

Tereny zabudowy usług kultury sakralnej (UKs)

oraz

Tereny zabudowy usług publicznych z zielenią urządzoną (UP/ZP)

- funkcja podstawowa: usługi publiczne; dla terenów oznaczonych UKs - tereny usług kultury sakralnej; dla terenów oznaczonych UP/ZP - tereny usług publicznych z zielenią urządzoną;
- funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym kultury fizycznej, zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- obowiązek zapewnienia dogodnej dostępności komunikacyjnej oraz odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ich rejonie;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- 1) dla obiektów usług publicznych i kultury sakralnej - gabaryty i standardy oraz zagospodarowanie terenów usług publicznych należy kształtować indywidualnie w dostosowaniu do wielkości i rodzaju pełnionej funkcji, przy zachowaniu historycznej wysokości istniejących zabytkowych dominant wysokościowych oraz przynajmniej 15% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Obiekty noworealizowane i inne niż zabytkowe do 30 m wysokości i przy zachowaniu przynajmniej 10% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej. Zaleca się realizację ich jako budynków wolnostojących o formie architektonicznej stanowiącej dominantę architektoniczną/przestrzenną z jednoczesnym zagospodarowaniem działek ich posadowienia zielenią urządzoną;
- 2) dla obiektów usług nieuciążliwych:
 - przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m²;
 - maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne w tym ostatnia jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym;
 - preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

Tereny zabudowy usługowej (U)

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe (głównie komercyjne z dopuszczeniem działalności administracyjnej i biurowej oraz usług hotelarskich);
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzona oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- dla części terenów leżących w strefach 50 m i 150 m od istniejących cmentarzy czynnych, zgodnie z

- rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 5% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - 500 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

Tereny zabudowy usług turystyki z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej (UT)

- funkcja podstawowa: zabudowa usług turystyki ze szczególnym uwzględnieniem usług hotelarskich świadczonych w hotelach i pensjonatach, ośrodki wypoczynkowe, ogólnodostępne tereny sportu i rekreacji itp.;
- funkcja uzupełniająca: zieleń urządzonej, zabudowa rekreacji indywidualnej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;
- zabudowa rekreacji indywidualnej nie powinna przekraczać 15% powierzchni całkowitej zabudowy terenu;
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej pod warunkiem, że łącznie z zabudową rekreacji indywidualnej nie będą przekraczać 20% powierzchni całkowitej zabudowy terenu funkcjonalnego;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 80% działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla obiektów usług z zakresu turystyki 10 000 m²,
 - dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczonej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej 1200 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy:

- dla obiektów usług z zakresu turystyki do 15 m (3 kondygnacje naziemne),
- dla obiektów rekreacji indywidualnej i dopuszczanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej do 9 m.

Przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem usług mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko (mogących znacząco oddziaływać na środowisko) (UU)

- funkcja podstawowa: usługi nieuciążliwe i uciążliwe tj. mogące zawsze (z zastrzeżeniem jak niżej) lub potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- funkcja uzupełniająca: zieleń izolacyjna oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych posiada się tytuł prawny;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 15% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi; preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla sąsiednich terenów mieszkaniowych lub z udziałem zabudowy mieszkaniowej.

Tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej (UM)

- funkcja podstawowa: nieuciążliwe usługi komercyjne, w szczególności handlu, gastronomii, organizacji społecznych, zdrowia, kultury, nauki, obrotu finansowego, ubezpieczeń, łączności itp. oraz mieszkalnictwo;
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna) oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (łącznie z istniejącymi parametrami zabudowy);
- funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę wielo- lub jednorodzinną lub usługową, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i/lub usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 20% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny, z zastrzeżeniem jej zwiększenia do minimum 30% w przypadku wprowadzania zabudowy mieszkaniowej zaś w przypadku lokalizacji samych usług - nie wymagana;
- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: szeregowej - 300 m², bliźniaczej - 500 m², wolnostojącej - 800 m², przy czym zalecaną powierzchnię działki określa się na 1000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 600 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy: do 12 m (3 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla zabudowy zabytkowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa oraz usługi nieuciążliwe komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii;
- funkcja uzupełniająca: usługi inne niż funkcji podstawowej, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona (w tym publiczna), tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające bez których nie jest możliwe właściwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;
- funkcję podstawową należy realizować jako zabudowę jednorodzinną, usługową przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej (łącznie z istniejącymi parametrami zabudowy);
- realizację funkcji podstawowych dopuszcza się w następujących formach: jako zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i usługową, przy czym w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja mieszkaniowa;
- zabudowę funkcji podstawowych można realizować jako obiekty samoistnie (jako osobny obiekt w granicach działki) lub współistniejące (w części budynku wiodącej funkcji);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 25% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;

- minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej: 600 m² dla zabudowy bliźniaczej, 800 m² dla wolnostojącej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 1000 m²; nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowej zabudowy szeregowej;
- wysokości zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do 12 m (3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia zalecana jako poddaszowa), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów do wysokości maksymalnej wyznaczonej dla zabudowy zabytkowej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MW)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym małe domy mieszkalne zawierające 4 - 8 lokali;
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu i gastronomii, usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować w części budynku funkcji podstawowej lub jako osobny obiekt w granicach działki;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu poniższych wskazań:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m (4 kondygnacje); przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1700 m.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN)

oraz

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnego zagospodarowania z dopuszczeniem usług (MNi)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- funkcja uzupełniająca: istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowa wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa (dopuszczona jedynie na obszarze intensywnego zagospodarowania oznaczonego symbolem MNi - wyznaczonego w obrębie geodezyjnym Turka - os. Borek) z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki. Należy przyjąć, że dopuszczona funkcja usługowa powinna stanowić nie więcej niż 30% terenu zabudowanego lub powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 30% terenu każdej działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy: szeregowej 300 m², bliźniaczej - 500 m², dla wolnostojącej 1000 m²; przy czym zalecana powierzchnia działki wynosi 2000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m (2 kondygnacje naziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny zabudowy zagrodowej i/lub mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (RM/MN)

- funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami i/lub zabudowa zagrodowa z dopuszczonymi usługami agroturystyki;
- funkcja uzupełniająca: usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zabudowa wolnostojąca i/lub bliźniacza z dopuszczoną funkcją usług nieuciążliwych realizowanych w części budynku mieszkalnego lub jako osobny obiekt w granicach działki;
- dla fragmentów terenów leżących w strefach 50 m i 150 m od istniejących cmentarzy czynnych zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- *Dla zabudowy zagrodowej* - jak dla terenów MR określonych przy ich opisach,
- *Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* - jak dla terenów MN określonych przy ich opisach.

Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług (RM)

- funkcja podstawowa: zabudowa zagrodowa z dopuszczonymi usługami agroturystyki;
- funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne, w szczególności usługi handlu, gastronomii, itp., usługi publiczne, zieleń publiczna, tereny sportu i rekreacji oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja oraz inne funkcje uzupełniające, bez których nie jest możliwe zagospodarowanie i użytkowanie tych terenów;

- zabudowę funkcji uzupełniającej można realizować jako osobny obiekt w granicach działki, po spełnieniu przepisów odrębnych;
- dla części terenów leżących w strefach 50 m i 150 m od istniejących cmentarzy czynnych zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki

- Zabudowa wolnostojąca.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki - 1500 m², przy czym zalecana powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 2000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m (zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej (AG)

oraz

Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr)

oraz

Tereny aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (AG/UC)

- funkcja podstawowa: działalności produkcyjna, usługowa, rzemieślnicza, wytwórcza oraz składy, magazyny, hurtownie, a także parki technologiczne i centra kongresowo-wystawiennicze, bazy transportowe;
- funkcja uzupełniająca: zielen izolacyjna, zabudowa administracyjna, usługowa, socjalna i biurowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- za wyjątkiem mieszkań służbowych nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowie mieszkaniowej należy zapewnić ochronę przed ewentualnymi uciążliwościami od istniejących bądź projektowanych obiektów mogących nieść takie uciążliwości;
- dla terenu AG/UC dopuszcza się zamiennie lokalizację zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu np. materiały budowlane, ogrodnice,

artykuły wyposażenia mieszkań itp.;

- zakaz lokalizacji zakładów zwiększonego i dużego ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych (ZZR, ZDR);
- ewentualne uciążliwości muszą być ograniczone do granic działki/ek do której/ych inwestor posiada tytuł prawny;
- obowiązek nasadzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową lub z jej udziałem.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 35% (dla części z dopuszczoną zabudową mieszkaniową służbową) i/lub 20% (dla zabudowy pozostałych funkcji) działki budowlanej jako teren biologicznie czynny;
- maksymalnej wysokości zabudowy produkcyjnej, wytwórczej, magazynowej, składowej, i innych obiektów funkcji podstawowej do 12 m, za wyjątkiem części obiektów wymagających zwiększenia wysokości ze względów technologicznych; wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi;
- maksymalna wysokość zabudowy administracyjnej, biurowej i innej funkcji uzupełniającej do 10 m.

Wielkość nowo wydzielanych działek do określenia w planach miejscowych, z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy.

Dla terenu AG/UC dopuszcza się zamiennie lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - w tym przypadku obowiązują wskaźniki jak dla terenu UC.

Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych (PE)

- funkcja podstawowa: powierzchniowa eksploatacja kopalin pospolitych;
- funkcja uzupełniająca: w miarę potrzeb zabudowa służąca obsłudze funkcji podstawowej oraz obiekty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności eksploatacyjnej;
- nakaz stałego (podczas eksploatacji) utrzymywania stosownych zabezpieczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- nakaz rekultywacji terenu wyrobiska po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się rekultywację terenu w kierunku rolno - leśnym;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5%;
- minimalna powierzchnia działek - zgodnie z potrzebami;
- wysokość dopuszczanej zabudowy - do 7 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny infrastruktury technicznej (IT)

- funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej - obiekty obsługi mieszkańców gminy i rejonu w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, oczyszczania ścieków itp., zabudowa technologiczna kopalni wydobywania gazu w Świdniku Dużym;
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja;
- zakaz lokalizacji wszelkich obiektów nie związanych z funkcją obsługi technicznej i usług z nimi związanych;
- lokalizację wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego, w szczególności obiektów mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej.

Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, ciepłownicze w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na innych terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju infrastruktury technicznej.

Na obszarze Gminy Wólka funkcjonują obszary i tereny górnicze gazu ziemnego, w związku z czym znajduje się tam także infrastruktura techniczna związana z wydobywaniem, tj. odwierty czynne i zlikwidowane, gazociągi kopalniane oraz ośrodki technologiczne. Od odwiertów czynnych należy zachować strefę wolną od zabudowy o promieniu 50m, a od odwiertów zlikwidowanych strefę wolną od zabudowy o promieniu 5m. Ponadto obowiązuje wymóg zachowania wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od gazociągów kopalnianych i od urządzeń technicznych znajdujących się na terenie ośrodków technologicznych kopalni.

Na obszarze gminy Wólka dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową, budowę infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz eksploatację odkrytych zasobów.

Wskaźniki:

Nie dotyczy, do indywidualnego kształtowania zgodnie z potrzebami.

Tereny strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi) (KS), Tereny strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej z dopuszczeniem usług (KS/U)

- funkcja podstawowa: obsługa gminy w zakresie komunikacji samochodowej - stanowiska postojowe dla samochodów osobowych (parkingi);
- funkcja uzupełniająca: niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacja; dla terenu KS/U - usługi nieuciążliwe;
- dla terenu KS/U dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej pod warunkiem, że nie będzie stanowić więcej niż 15% terenu funkcjonalnego (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.15);
- tereny biologicznie czynne należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 15% terenu funkcjonalnego lub działki budowlanej jako terenu biologicznie

- czynnego;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

3.4.2. Tereny zieleni urządzonej, wypoczynku i sportu

Tereny ogrodów działkowych (ZD)

- funkcja podstawowa: ogrody działkowe;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się:
 - realizację obiektów związanych z funkcją terenu;
 - realizację boisk, placów gier i zabaw, ciągów spacerowych oraz zabudowy usługowej związanej z podstawową funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 70% obszaru należy pozostawić jako terenbiologicznie czynny;
- zabudowa nie powinna być wyższa niż 4 m;
- pozostałe wskaźniki i parametry - nie dotyczy.

Tereny zieleni urządzonej: parków, skwerów i zieleńców (ZP)

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona (publiczna), w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zmniejszania powierzchni parków i zieleńców;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych), za wyjątkiem jak niżej;
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej, w tym altany, zadaszenia, urządzenia zabaw dla dzieci, itp.;
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, przede wszystkim utrzymanie lub uczynienie kompozycji za łoża, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 80% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
- powierzchnia działki - zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 9 m.

Tereny zieleni urządzonej z zabudową usługowo-mieszkaniową (ZP/UM)

- funkcja podstawowa: zieleń urządzona (w tym publiczna), w tym o funkcji reprezentacyjnej i służącej rekreacji i wypoczynkowi oraz usługi nieuciążliwe, przede wszystkim związane z funkcją podstawową np. kultury, wypoczynku, sportu, w tym kultury fizycznej, rekreacji, gastronomii itp.;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się adaptację istniejących obiektów lub ich odbudowę z przeznaczeniem na funkcje mieszkaniową jednorodzinną; zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.20);
- dopuszcza się modernizację istniejących i realizację nowych obiektów o charakterze architektury ogrodowej,
- dopuszczone obiekty należy realizować w ilości odpowiadającej skali terenu i/lub działki inwestycyjnej;
- dla części terenów leżących w strefach 50 m i 150 m od istniejących cmentarzy czynnych, zgodnie z rysunkiem studium, obowiązują przepisy odrębne,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 75% terenu jako teren biologicznie czynny,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki 2500 m²,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny usług sportu (US)

- funkcja podstawowa: niekubaturowe usługi sportu (publiczne), w tym kultury fizycznej;
- funkcja uzupełniająca: inne niekubaturowe obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej;
- dopuszczone obiekty obsługi funkcji podstawowej, urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja, z zastrzeżeniem ich zakazu na terenach zagrożenia powodzią oraz ich realizacji w sposób zagrażający zainwentaryzowanym siedliskom przyrodniczym objętym ochroną;
- dopuszczona zabudowa nie powinna stanowić więcej niż 20% terenu funkcjonalnego lub działki geodezyjnej (wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do terenu funkcjonalnego lub działki 0.20);

- zakaz zabudowy mieszkaniowej i innej nie związanej z funkcją terenu;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 80% terenu jako teren biologicznie czynny,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki - nie określa się - w/g potrzeb,
- wysokość dopuszczonych obiektów do 10m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny cmentarzy (ZC)

- funkcja podstawowa: cmentarz (zieleń cmentarna);
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz obszaru gminy i komunikacja;
- dopuszcza się zabudowę związaną z podstawową funkcją terenu (kaplice) oraz obiekty o charakterze architektury ogrodowej, w tym związaną z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki) a także ogrodzenia;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczynienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;
- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi: zabrania się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości do 50 m wokół cmentarzy dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg i pod warunkiem podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do tej sieci oraz do 150 m wokół cmentarzy dla zabudowy nie uzbrojonej w wodociąg;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40%;
- powierzchnia działki - zgodnie ze stanem istniejącym,
- wysokość dopuszczonych obiektów:
 - dla cmentarzy zabytkowych - w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - dla pozostałych cmentarzy do 12m, przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznymi.

Tereny zieleni nieurządzonej (Z)

oraz

Tereny zieleni izolacyjnej (ZI)

- funkcja podstawowa: zieleń nieurządzona; dla terenu oznaczonego ZI - zieleń o funkcji izolacyjnej;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy i komunikacja;
- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych);
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, oraz z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - przynajmniej 80% terenu;
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - nie określa się.

3.4.3. Tereny komunikacji samochodowej, pieszej i pieszo - samochodowej

- **tereny dróg publicznych klasy drogi ekspresowej (S),**
- **tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),**
- **tereny dróg publicznych klasy głównej (G),**
- **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (Z),**
- **drogi publiczne klasy lokalnej (L),**
- **tereny dróg publicznych klasy lokalnej lub dojazdowej (L/D),**
- **inne ważne drogi wewnętrzne (niepubliczne) (bez oznaczenia literowego).**
- funkcja podstawowa: transport drogowy, drogi publiczne; ciągi piesze i lub pieszo - jezdne;
- funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej, w szczególności wyposażenia technicznego dróg oraz infrastruktura techniczna nie związana z drogą, z zastrzeżeniem terenów dróg krajowych - dróg publicznych klasy „S” i „GP”, gdzie dopuszcza się jedynie infrastrukturę związaną z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;
- zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją podstawową;
- lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

3.4.4. Tereny komunikacji kolejowej (KK)

- funkcja podstawowa: transport kolejowy;
- funkcja uzupełniająca: usługi, obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z terenami kolei;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu kolejowego.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu dla dopuszczonej zabudowy:

- przynajmniej 30% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m², z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym.

3.4.5. Tereny komunikacji lotniczej (KL)

- funkcja podstawowa: transport lotniczy;
- funkcja uzupełniająca: usługi, obiekty i urządzenia pomocnicze dla funkcji podstawowej oraz infrastruktura techniczna nie związana z terenami lotniczymi;
- zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem mieszkań służbowych;
- lokalizację wszelkich obiektów w tym szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego warunkuje się ich niezbędnością dla transportu lotniczego.

Wskaźniki:

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu dla dopuszczonej zabudowy:

- przynajmniej 10% terenu działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej - 600 m², z zachowaniem zasady oszczędnego korzystania z gruntów przeznaczonych do zabudowy;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 12 m (3 kondygnacje nadziemne), przy czym wysokość obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu warunkuje się wymaganiami technicznym.

3.5. TERENY FUNKCJONALNE OTWARTE

3.5.1. Tereny lasów (ZL)

Tereny lasów (ZL)

- funkcja podstawowa: las;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, drogi, urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej, w tym kulturze fizycznej;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg; dopuszczona lokalizacja infrastruktury technicznej, za wyjątkiem terenów pod liniami energetycznymi, będzie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- dopuszcza się wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne itp., z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- Zabudowa wolnostojąca na działkach leśnych.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu:

- przynajmniej 75% terenu działki budowlanej jako powierzchnię biologicznie czynną;
- maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m (2 kondygnacje nadziemne; zaleca się aby ostatnią kondygnację realizować jako poddaszową).

3.5.2. Tereny rolne

Tereny zalesień (ZLn)

- funkcja podstawowa: dolesiania;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego, z zastrzeżeniem zakazu wykorzystania w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

Tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych (R)

- funkcja podstawowa: rolnictwo intensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;
- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszczenie wykorzystania turystycznego oraz zalesienia gruntów o bonitacji gleb kl. V i niższej, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, infrastruktury technicznej i dróg;
- dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

Tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych (Re)

- funkcja podstawowa: rolnictwo ekstensywne;
- funkcja uzupełniająca: urządzenia i obiekty służące funkcji podstawowej; drogi i urządzenia

infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru gminy, w tym obszarów i terenów funkcjonalnych wskazanych w studium, a także urządzenia i obiekty służące funkcji rekreacyjno-sportowej i wypoczynkowej;

- zakaz zabudowy (lokalizowania budynków);
- dopuszczenie ograniczonego wykorzystania turystycznego - szlaki, ścieżki itp.
- obowiązek racjonalnego gospodarowania na terenach trwałych użytków zielonych, pełniących istotną rolę w zachowaniu funkcji ekologicznych w całości systemu przyrodniczego gminy;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

3.5.3. Tereny wód powierzchniowych (WS)

- funkcja podstawowa: wody powierzchniowe;
- zagospodarowanie tych terenów może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód;
- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego w szczególności budowę: przystani wodnych, pomostów, organizacje kąpielisk, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji w sposób zagrażający siedliskom objętym ochroną;
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego oraz infrastruktury technicznej i dróg.

Wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- nie dotyczy.

4. POSTULOWANA KOLEJNOŚĆ UDOSTĘPNIANIA OBSZARÓW ROZWOJOWYCH ZABUDOWY

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium zaleca następujące etapy udostępniania inwestorom obszarów rozwojowych zabudowy:

- ETAP I:
 - tereny zabudowy istniejącej z możliwością dogęszczania i przekształceń zgodnie z niniejszym studium i planami miejscowymi,
 - tereny rozwoju zabudowy i zagospodarowania posiadające bezpośredni dostęp do drogi publicznej z istniejącym uzbrojeniem w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną;
- ETAP II - tereny rozwojowe zabudowy dla których są projektowane i realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury;
- ETAP III - tereny perspektywnego rozwoju zabudowy - bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rozwój gminy Wólka musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi;
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu;
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

Główne kierunki ochrony środowiska i kształtowania funkcji przyrodniczych:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- wyeksponowanie w strukturze gminy obszarów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej;
- poprawa jakości środowiska;
- wzrost bezpieczeństwa ekologicznego.

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne stanowi instrument ochrony środowiska i jego zasobów. W tym celu w niniejszym studium określa się:

- elementy środowiska przyrodniczego budującego system przyrodniczy gminy;
- obszary i obiekty objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- zasady ochrony powierzchni ziemi;
- zasady ochrony przed hałasem;
- zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi;
- zasady ochrony kopalin;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

Podstawowymi strukturami kształtującymi system przyrodniczy gminy są:

- dolina Ciemięgi ze zboczami porożcinanymi przez wąwozy i licznymi źródłami podboczowymi;
- dolina Bystrzycy ze zboczami porożcinanymi suchymi dolinkami;
- dolinka ciekłu spod Łuszczowa, charakteryzująca się rozległymi łąkami i zbiorowiskami szuwarowymi;
- dolinka na wschód od Turki, na zboczu doliny Bystrzycy, odwadniana przez strumyk zasilany kilkoma niewielkimi źródłami;
- dolina Rudnika uchodząca do doliny Bystrzycy w Jakubowicach Murowanych;
- wąwozy, w tym Poprzeczne Doły w z roślinnością grądową;
- sucha, stromościenna dolina rozcinająca piaszki fluwiogłacyjne ze żwirami w rejonie Bystrzycy;
- Las Poszpitalny Świdnicki oraz las w Łuszczowie Drugim, obejmujące zwarty kompleks leśny we wschodniej części gminy, z przewagą drzewostanu sosnowego.

Wymienione powyżej elementy systemu przyrodniczego gminy wchodzi w skład obszarów otwartych tj. o funkcji WS, R, Re, ZL, ZLn. Nadrzędną rolą tych obszarów jest utrzymanie i wykształcenie powiązań przyrodniczych umożliwiających właściwe funkcjonowanie przyrodnicze pozostałych obszarów funkcjonalnych.

Na obszarach tworzących system przyrodniczy:

1) obowiązują następujące zakazy:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego i innych służących obsłudze mieszkańców, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg;
- zakaz dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i innych robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i racjonalna gospodarka wodna oraz ochrona przeciwpowodziowa;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

2) dopuszcza się:

- częściowe wprowadzenie zagospodarowania obszarów przyległych do rzek: Bystrzycy i Ciemięgi jako ogólnodostępnych terenów zieleni (w tym częściowo urządzonej), terenów rekreacyjnych i sportowych przy zachowaniu i adaptacji zadrzewień i roślinności naturalnej;
- budowę zbiorników retencyjnych.

Na terenach Re (rolnictwa ekstensywnego - tereny rolne z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych i gleb organicznych) zaleca się w szczególności utrzymanie trwałych użytków zielonych oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Obszary i obiekty objęte ochroną:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemięgi”,
- Obszar Natura 2000 SOO „Bystrzyca Jakubowicka” (PLH060096),
- Pomniki przyrody (17 szt.),
- ochrona gatunkowa

Gmina Wólka nie planuje powołania form ochrony przyrody, które możliwe są do utworzenia przez gminę zgodnie z art. 44 ust 1 ustawy o ochronie przyrody, tj. pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, z tego względu nie wskazuje się ich jako planowanych czy projektowanych form ochrony przyrody.

Nie wskazuje się do objęcia ochroną również wskazywanych dotychczasowym studium: rezerwatu „Łysa Góra” pod wsią Sobianowice oraz obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Bystrzycy” ze względu na brak stosownych kompetencji rady gminy do ich powoływania. Należy również zaznaczyć, że organy właściwe do utworzenia ww. form ochrony przyrody nie złożyły w tym zakresie żadnych wniosków do projektu zmiany studium. Aktualnie nie istnieje również dokumentacja przyrodnicza świadcząca o zamiarze ich powołania.

Wszelkie zagospodarowanie i gospodarowanie w obrębie obszarów objętych ochroną regulują przepisy odrębne w tej mierze.

Na terenach położonych w granicach obszarów NATURA 2000 SOO „Bystrzyca Jakubowicka” (kod PLH060096) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o ochronie przyrody oraz z obowiązującego Planu Zadań Ochronnych.

Objęcie ochroną prawną obszarów lub obiektów cennych przyrodniczo wymaga przeprowadzenia procedury określonej przepisami odrębnymi. Uchwała Rady Gminy, uchwała Sejmiku Województwa lub stosowne rozporządzenia o ustanowieniu danej formy ochrony przyrody określają w razie jego utworzenia ograniczenia, zakazy i nakazy dotyczące danego obiektu lub sposobu gospodarowania użytkowaniem na danym obszarze.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Ochrona powietrza na terenie gminy Wólka polega na utrzymaniu stężeń substancji w powietrzu na aktualnym poziomie z jednoczesnym wskazaniem dążenia do ich obniżania. W przypadku zachodzących w przyszłości niekorzystnych zmian w jakości powietrza (gdy nie są dotrzymane dopuszczalne poziomy substancji) należy dążyć do zmniejszania poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, zgodnie z obowiązującym prawem.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powietrza zaleca się m.in.:

- stopniową eliminację nieekologicznych źródeł ciepła (głównie z sektora komunalno - bytowego) powodujących tzw. rozproszoną emisję niską na rzecz ucieplnienia obszarów zwartej zabudowy w oparciu o sieć lokalnych systemów centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- usprawnienie istniejących połączeń komunikacyjnych oraz rozbudowa układu komunikacyjnego dla nowego zagospodarowania, w tym poprzez wprowadzenie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie budowy dróg obwodowych oraz rozwoju ścieżek rowerowych, celem eliminacji przestojów w ruchu powodujących wzrost zanieczyszczenia pochodzących z tego źródła (głównie NO₂ i CO);

- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, w tym wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej, celem eliminacji unosu pyłu z powierzchni terenu, dróg, pól uprawnych ... tj. tzw. emisji niezorganizowanej;
- ograniczanie lokalizacji (przede wszystkim na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy) obiektów wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza.

5.4. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

Ochrona zasobów wodnych na terenie gminy polega na:

- poprawie jakości wód powierzchniowych (zwłaszcza rzeki Bystrzycy),
- utrzymaniu właściwej jakości wód podziemnych (aktualnie odpowiadają warunkom określonym w przepisach odrębnych).

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony zasobów wodnych zaleca się m.in.:

- zakaz zabudowy na terenie dolin oraz ograniczanie na obszarach z brakiem izolacji lub słabą izolacją w utworach wodonośnych oraz w miejscach wychodni warstw wodonośnych (głównie tereny nizin aluwialnych), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy na terenach o niskim poziomie wód gruntowych (z wysiękami), celem zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej m.in. poprzez podłączenie terenów zwartej zabudowy do zbiorczych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków;
- na obszarach rynien subglacialnych preferowane rolnictwo ekstensywne tzn. z dużym udziałem trwałych użytków zielonych, celem zapewnienia stref buforowych pomiędzy gruntami ornymi a wodami powierzchniowymi w postaci pasa użytków zielonych, co ograniczy spływ z terenów rolnych.

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych:

- zapewnienie optymalnych warunków zasilania cieków;
- ochrona zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od brzegów rzeki Bystrzycy i Ciemięgi, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych przystani i innych celu publicznego, z zastrzeżeniem iż w obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i zbiorników wodnych - zakaz nie dotyczyłby terenów już zainwestowanych - zakaz wynikający z rozporządzenia nr 42 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. w sprawie OChK Dolina Ciemięgi.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych:

- określenie w planach miejscowych i ich zmianach zasad zagospodarowania - między innymi znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej - zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- ochrona i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu, zwłaszcza podmokłych, istniejących stawów oraz budowa sztucznych zbiorników wodnych do retencjonowania wód w tym podczyszczonych wód deszczowych i roztopowych;

- ograniczanie wielkości terenów pokrytych sztuczną, nieprzepuszczalną nawierzchnią (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) przez wprowadzanie (tam gdzie to możliwe) nawierzchni perforowanych lub innych indywidualnych rozwiązań;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- inwestycje w infrastrukturę techniczną: stopniowa likwidacja bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków, w miarę potrzeby rozbudowa systemów kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Ochrona obszaru głównego zbiornika wód podziemnych nr 406 „Niecka Lubelska” realizowana jest przez implementację przepisów wyższego szczebla. Na załączniku graficznym ustalono zasięg GPZW (ONO i OWO).

5.5. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Ochrona zasobów powierzchni ziemi na terenie gminy, zgodnie z obowiązującym prawem, realizowana jest poprzez:

- racjonalne gospodarowanie gruntami (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- zachowanie wartości przyrodniczych (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania (poprzez ustalenia opisane przy kierunkach zmian w przeznaczeniu terenów);
- ograniczanie zmian naturalnego ukształtowania (poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej);
- utrzymanie jakości gleby i ziemi na istniejącym poziomie, a w przypadku przekroczenia wymaganych standardów doprowadzenie ich jakości (poprzez działania rekultywacyjne) co najmniej do wymaganej;
- zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem archeologicznych dóbr kultury, poprzez ustalenia opisane w rozdziale ochrony wartości kulturowych.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony pokrywy glebowej zaleca się m.in.:

- wprowadzenie zieleni na obszarach źle zagospodarowanych, celem eliminacji zwiększonej erozji wodnej gleb;
- zmniejszenie ryzyka skażenia gleby poprzez ograniczanie lokalizacji zakładów wymagających opracowania programu gospodarki odpadami niebezpiecznymi.

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony powierzchni ziemi (pod względem ukształtowania) obowiązuje m.in.:

- wprowadzenie na skarpach zakazu zamiany formacji roślinnych o wykształconej strukturze pionowej na rzecz nieużytków (zwiększona erozja powierzchni ziemi, powodowana zwiększeniem spływu powierzchniowego wód);
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- przeprowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla charakterystycznych form ukształtowania terenu - eksponowanych i identyfikowalnych w krajobrazie gminy tj. obszaru dolin rzecznych Bystrzycy i Ciemięgi oraz wąwozów obowiązują następujące zasady ochrony:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochrona roślinności oraz kształtowanie powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu;
- realizacja zagospodarowania z priorytetem zachowania i wyeksponowania naturalnych elementów krajobrazu w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

Na terenie gminy występują kompleksy gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz gleby organiczne, które na podstawie przepisów odrębnych podlegają ochronie.

5.6. ZASADY OCHRONY PRZED HAŁASEM

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, w szczególności poprzez:

1. modernizowanie trakcji kolejowej oraz ulic;
2. stosowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu;
3. zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

5.7. ZASADY OCHRONY PRZED POLAMI ELEKTROMAGNETYCZNYMI

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony przed polami elektroenergetycznymi obowiązuje m.in.:

1. ustanowienie stref ochronnych dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia, o napięciach znamionowych 110 kV i wyższym w granicach których zakazać lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
2. ustanowienie stref ochronnych dla sieci i urządzeń radiolokacyjnych i radionawigacyjnych w granicach których zakazać lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
3. zakaz lokalizacji stacji przekaznikowych telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych i z przewagą tej funkcji.

5.8. ZASADY OCHRONY KOPALIN

Zasady ochrony kopalin określają przepisy odrębne.

5.9. ZASADY OCHRONY ZWIERZĄT I ROŚLIN

W zakresie działań podejmowanych w ramach planowania i gospodarki przestrzennej a dotyczących ochrony roślin i zwierząt obowiązuje m.in.:

1. zachowanie cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej, w tym ochronę obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (system przyrodniczy, obszary i obiekty ochrony przyrody);
2. zapobieganie zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody oraz abiotycznych elementów środowiska, realizowane poprzez ustalenia opisane w podrozdziałach powyżej (zasady ochrony elementów środowiska).

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków polega na: ich zachowaniu, wyeksponowaniu i harmonijnej adaptacji w procesie rozwoju, jak również na powstrzymaniu procesu degradacji historycznej tkanki zabudowy poprzez podnoszenie standardów poszczególnych obiektów i obszarów oraz przywracaniu wartości kulturowych, estetycznych i użytkowych budynków oraz zagospodarowania przestrzennego obiektów i obszarów.

Zasoby środowiska kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, dlatego też winny być rozpatrywane kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka.

Celem ochrony wartości kulturowych jest utrwalenie tożsamości i odrębności regionu oraz ochrona historycznie ukształtowanych obszarów, zespołów zabytkowych, a także pojedynczych obiektów.

Wyodrębniono następujące cele działań na rzecz ochrony zasobów przedstawiających wartość kulturową, tj.:

- zachowanie i ochrona elementów wchodzących w skład dziedzictwa kulturowego, wyszczególnionych w części I ww. Studium;
- rehabilitacja zdegradowanych obiektów o wartościach kulturowych poprzez przywracanie historycznych funkcji, a w przypadku takiej możliwości, nadanie nowej funkcji dostosowanej do charakteru obiektu;
- kształtowanie ładu przestrzennego przy zachowaniu ustalonego wizerunku gminy;
- zachowanie, przywracanie i ekspozycja zasobów krajobrazu kulturowego oraz jego struktury.

Realizacji ww. celów odnoszących się do pojedynczych obiektów jak i zespołów mających wartości kulturowe, służą następujące zadania:

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego na podstawie przepisów odrębnych;
- poprawa stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wpływającego na jakość życia mieszkańców, np. poprzez modernizację lub zmianę funkcji tych zasobów, rehabilitację obszarów i obiektów zdegradowanych;
- kształtowanie nowych wartości środowiska kulturowego np. w zakresie elementów kompozycji układów przestrzennych, form zabudowy czy atrakcyjności krajobrazu;

- ustalenie zasad ochrony obszarów i obiektów podlegających ochronie w formie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących przy budowie, rozbudowie, remontach oraz innych przekształceniach i działaniach przestrzennych;
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną konserwatorską i archeologiczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania;
- minimalizacja występujących zagrożeń dla istniejących wartości zasobów dziedzictwa kulturowego i czynników wywołujących te zagrożenia;
- opracowanie gminnej ewidencji zabytków oraz gminnego programu opieki nad zabytkami.

6.1. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW, OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Tabela 1: Wykaz obiektów ruchomych i nieruchomych oraz zespołów zabytkowych na terenie gminy Wólka wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obwieszczenia nr 1/2018 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego 05.02.2018 poz. 576), a także wykazu zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków dla województwa Lubelskiego, opublikowanej przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (wg stanu na 30 września 2017 r.)

Lp.	Miejscowość	Obiekt lub obszar	Nr w rejestrze zabytków	Data wpisania do rejestru
1	Bystrzyca	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP: - ogrodzenie cmentarza kościelnego z bramkami w zespole kościoła, - cmentarz kościelny z drzewostanem, - pomnik rodziny Wierzbickich w zespole kościoła.	A/563	31. 12. 1971
2	Bystrzyca	Zespół dworsko-parkowy: - dwór, - park krajobrazowy, - spichlerz, - pozostałości obory.	A/742	23. 09 1977
3	Łuszczów Pierwszy	Kościół parafialny pw. Św. Barbary: - wschodnia (frontowa) część ogrodzenia cmentarza kościelnego, - dzwonnica-brama, - figura Chrystusa na cmentarzu kościelnym, - drzewostan na cmentarzu kościelnym.	A/638	26. 10. 1972
4	Sobianowice	Zespół dworsko - parkowy: - dwór, - kuźnia,	A/767	10. 10. 1997

		- park		
5	Turka	Zespół podworski: - dwór , - stajnia I, - stajnia II, - park z fragmentami brzozowej alei dojazdowej.	A/761	19. 11. 1998
6	Pliszczyn	Zespół dworsko - parkowy: - dwór, - park krajobrazowy.	A/741	20. 09. 1977
7	Świdnik Duży	Zespół dworsko - parkowy: - dwór, - drzewostan.	A/970	20. 12. 1988

W obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków ochronie podlega:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu we wszystkich jej elementach (wysokość, bryła, geometria i forma dachu, kompozycja bryły i elewacji wraz z detalem architektonicznym i stolarką, zabytkowe wyposażenie, zasadnicze rozplanowanie wnętrza),
- oryginalny materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachowego),
- funkcja obiektu, której ewentualna zmiana wymaga zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Dla obiektów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej i/lub archeologicznej obowiązują dodatkowo ustalenia dla tych stref.

W związku z art. 13 ustawy z dnia 23. 07. 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków podczas prac planistycznych, w tym prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

Postępowanie w sprawie skreślenia zabytku z rejestru wszczyna się z urzędu lub na wniosek właściciela zabytku lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

6.2. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

6.2.1. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Obiekty zabytkowe ujęte w ewidencji zabytków wymagają ochrony poprzez ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (zarówno poprzez ustalenia dla obiektów, jak też stref ochrony konserwatorskiej).

6.2.1.1. Zabytki nieruchome ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków zawiera załącznik do I części Studium „Uwarunkowania rozwoju”.

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów oraz ich lokalizacji podczas prac nad sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W obiektach zabytkowych ujętych w ewidencji zabytków ochronie podlega w szczególności:

- oryginalna (historyczna) forma architektoniczna obiektu - gabaryty, geometria dachu, rodzaj pokrycia dachu, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej.

Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- dla obiektów architektury i budownictwa oraz zespołów zabudowy: zachowanie i ochrona oraz przywracanie historycznej formy obiektów i zespołów;
- utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji i wystroju elewacji z nakazem zachowania i dowiązywania się do form i elementów oryginalnych;
- dostosowanie współczesnych funkcji obiektów do wartości zabytkowych tych obiektów a nie odwrotnie, w szczególności poprzez ograniczenia inwestycyjne w zakresie:
 - rozbudów, dobudów, nadbudów oraz rozbiórek ich części, bez opinii konserwatorskiej dopuszczającej takie działanie ze względów technicznych lub stwierdzonego braku lub niskiej wartości obiektu,
 - adaptacji parterów, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi, zmianami w elewacjach, aranżacji nowych witryn, wejść do budynku, schodów zewnętrznych, zmian kolorystyki i montażu reklam i szyldów reklamowych,
 - adaptacji poddaszy na cele mieszkalne, szczególnie związanych ze zmianami konstrukcyjnymi w tym: zmian kubatury budynku, zmian geometrii dachów, podnoszenia ścianek kolankowych, aranżacji nadbudów, wielkogabarytowych lukarn oraz montażu kilkuelementowych zespołów okien połaciowych;
- w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) obowiązek opracowania dokumentacji technicznej i fotograficznej obiektu;
- dla układów zieleni komponowanej w tym przede wszystkim parków i cmentarzy: utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu;
- konserwacja, restauracja, rewaloryzacja, względnie modernizacja oraz remont z zachowaniem substancji zabytku;
- zalecenie stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- dopuszczenie wymiany historycznej zabudowy, z zastrzeżeniem uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- dla obiektów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” - obowiązują ustalenia dotyczące odnośnych stref.

Ponadto ochrona obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się także poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu konieczne są: opracowanie planów miejscowych dla obszarów w obrębie których położone są wspomniane wyżej obiekty zabytkowe oraz cykliczna aktualizacja wykazu obiektów w ewidencji zabytków.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.1.2. Zabytki archeologiczne

Dla obiektów archeologicznych obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych.

Dla obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest przestrzeganie ustaleń dotyczących stref ochrony archeologicznej, w której są położone.

Ochrona obiektów archeologicznych ujętych w ewidencji konserwatorskiej odbywa się poprzez ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja stanowisk archeologicznych nie jest zbiorem zamkniętym - nadchodzące lata mogą przynieść nowe odkrycia lub negatywną weryfikację obecnie zaewidencjonowanych stanowisk. Z tego względu konieczna jest cykliczna aktualizacja wykazu obiektów.

Ewentualne rozbieżności z wykazem zawartym w studium nie wpływają na zachowanie zgodności sporządzanych planów miejscowych ze studium, ani nie dezaktualizują ich ustaleń.

6.2.2. Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej

6.2.2.1. Strefy ochrony konserwatorskiej

1. Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej (obszary wpisane do rejestru zabytków)

Obszar materialnego świadectwa historycznego obejmujący historyczny, czytelny układ przestrzenny lub jego elementy, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury oraz wypełniony oryginalną i mało przekształconą zabudową historyczną.

W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną.

W obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej (A) obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- zachowanie historycznych proporcji kształtujących sylwetę zespołu, wraz z dominantami,
- zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej (wpisanej do rejestru zabytków),
- zachowanie i odtworzenie historycznych linii zabudowy oraz szerokości frontów zabudowy,
- zachowanie i odtworzenie historycznych cech charakteru wnętrza urbanistycznych,
- utrzymanie i w miarę możliwości odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych (geodezyjnych) oraz ich uczynienie w terenie,
- utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej - kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu, w tym zieleni komponowanej i małej architektury, we właściwym stanie technicznym, funkcjonalnym, zdrowotnym,
- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji historycznej,
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref ścisłej ochrony konserwatorskiej (A) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (osie widokowe i kompozycyjne, panoramy, dominanty, drogi, place, linie zabudowy, kompozycja

- wnętrz architektonicznych i krajobrazowych, zieleni, nawierzchnie itp.);
- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
 - likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
 - dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
 - realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - kompozycji urbanistycznej,
 - linii zabudowy,
 - intensywności zabudowy,
 - podziałów parcelacyjnych (geodezyjnych),
 - form zabudowy - w tym: wysokości budynków, rodzaju dachów, proporcji i kompozycji elewacji, użytych materiałów budowlanych, rodzaju detalu architektonicznego, kolorystyki,
 - form zagospodarowania - w tym: elementów małej architektury i zieleni towarzyszącej zabudowie, użytych materiałów, lokalizacji reklam, nawierzchni itp.,
 - zachowanie, ochrona i odtwarzanie historycznych osi kompozycyjnych i widokowych,
 - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, w tym wynikających z ochrony ustawowej terenu i/lub obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz zobowiązań publicznoprawnych, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy).

2. Strefa „B” - strefa ochrony konserwatorskiej zachowanych wartości kulturowych

Obszar ochrony czytelnego układu przestrzennego lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie w skali lokalnej, częściowo wypełniony oryginalną lub przekształconą zabudową historyczną z możliwymi ubytkami lub uzupełnieniami nową zabudową.

W obrębie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej (B) obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- utrzymanie wybranych elementów historycznych oraz częściowe ograniczenie swobody kształtowania elementów nowych, a w szczególności:
 - utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
 - utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
 - utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej,
 - utrzymanie historycznej kompozycji wybranych obiektów z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
 - zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń;
- nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy, układ, intensywność, gabaryty zabudowy).

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obróbie stref pośredniej ochrony konserwatorskiej (B) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- likwidacja lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie lokalizowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego:

- kompozycji przestrzennej, urbanistycznej i/lub ruralistycznej,
- linii zabudowy,
- intensywności zabudowy,
- podziałów parcelacyjnych,
- form zabudowy, w tym układu, intensywności, gabarytów zabudowy, wysokości budynków, rodzajów dachów, proporcji i kompozycji elewacji,
- innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie m.in. z zakresu ograniczeń inwestycyjnych dla obiektów zabytkowych (ograniczenie rozbudowy, dobudowy, nadbudowy, rozbiórki oraz adaptacji parterów i poddaszy).

3. Strefa „K” - ochrony krajobrazu kulturowego

Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej - parki, cmentarze, aleje a także zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru. Tereny te mogą stanowić również integralną część obszarów chronionych strefą „A” lub „B”, jako rodzaj zabezpieczenia i ekspozycji form tradycyjnych.

W obrębie stref ochrony krajobrazu kulturowego (K) obowiązują działania prowadzące do realizacji następujących celów ochrony:

- zachowanie i rewaloryzacja historycznych kompozycji układów zieleni, w tym historycznie ukształtowanych granic parków, cmentarzy i ogrodów przydomowych,
- zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- zachowanie kompozycji zieleni: rozplanowania i składu gatunkowego,
- utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy oraz nawiązanie w nowych i uzupełniających elementach do zasad historycznej kompozycji zespołu,
- zachowanie w obrębie parków i cmentarzy historycznych form małej architektury: ogrodzenia, bramy, fontanny, ...,
- zachowanie nagrobków, krzyży, pomników, ogrodzeń kwater i innych zachowanych oryginalnych (historycznych) elementów urządzenia cmentarzy,
- utrzymanie zasadniczego układu ulic, placów, ciągów pieszych i alejek.

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref ochrony krajobrazu kulturowego (K) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie historycznych granic założeń parkowych, cmentarnych, krajobrazowych i innych wg wykazu;
- utrzymanie integralności zespołów dworsko-parkowych, parków, cmentarzy i alei;
- rewaloryzacja zabytkowych elementów krajobrazu kulturowego;
- realizacja celów ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - kompozycji urbanistycznej,
 - wykluczenia zabudowy lub ustalenia zasad jej lokalizacji (dla obiektów obszarowych),
 - form zabudowy i elementów zagospodarowania (dla obiektów obszarowych),
 - zasad gospodarowania terenami otwartymi, w tym zieleni,
 - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie.

4. Strefa „E” - ochrony ekspozycji

Ochrona widoczności zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów (układu zabudowy i dominant oraz elementów naturalnych). Ekspozycja na teren objęty ochroną konserwatorską, zapewniającą ekspozycję obszarów z określonych kierunków widokowych.

W obrębie stref ochrony ekspozycji (E) obowiązują działania prowadzące do utrzymania i ochrony ekspozycji wskazanych wartościowych zespołów i obiektów i obszarów.

W stosunku do obiektów i obszarów leżących w obrębie stref ochrony ekspozycji (E) wyrazem polityki przestrzennej jest:

- wyłączenie spod zabudowy obszaru, zakłócającego ekspozycję zabytku tj. ww. elementów chronionych, zgodnie ze wskazaniem dla terenów funkcjonalnych;
- ograniczenie lokalizacji obiektów kubaturowych i innych urządzeń o wysokości ponad 9 m, które należy poprzedzić wykonaniem studiów panoramicznych, określających szczegółowe warunki zabudowy;
- realizacja ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jej zasad, w szczególności:
 - kompozycji przestrzennej,
 - obszarów z zakazem i dopuszczeniem zabudowy,
 - zasad kształtowania zabudowy, w tym uszczegółowienie parametrów budynków i innych obiektów w tym inżynierskich,
 - innych ustaleń ochrony dóbr kultury, uwzględniających wytyczne konserwatorskie.

6.3.2.1. Strefy ochrony archeologicznej

Strefa „W” - obserwacji archeologicznych (pokrywa się ze wskazanym obszarem stanowisk archeologicznych)

W stosunku do obiektów leżących w obrębie stref obserwacji archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- dla stanowisk o własnej formie krajobrazowej obowiązuje:
 - zakaz zabudowy,
 - zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopania studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu;
- dla stanowisk nie posiadających własnej formy krajobrazowej:
 - współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - przeprowadzenie archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

6.3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Wólka nie istnieją obszary lub obiekty dóbr kultury współczesnej.

W przypadku odkrycia obiektów i obszarów dóbr kultury współczesnej, obowiązuje ochrona poprzez

sporządzenie dla obszarów ich występowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których zapisy określają szczegółowo zasady ochrony.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

7.1. POLITYKA ROZWOJU TRANSPORTU

Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów ze środowiskiem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie powiązań wewnętrznych, potrzeb przewozowych mieszkańców i gospodarki,
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- udostępnienie terenów zagospodarowania i celów podróży o charakterze lokalnym i ponadlokalnym,
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie dogodnych warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, historycznie ukształtowany system transportowy i zróżnicowane możliwości jego rozwoju, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, wraz z rozważeniem jego eliminacji na wybranych ciągach, towarzyszyć temu powinno priorytetowe traktowanie ruchu pieszego i rowerowego,
- stworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- stworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

Główne cele rozwoju systemu drogowego

Głównymi celami rozwoju układu drogowego gminy Wólka są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży znajdujących się w mieście i gminie, obsługa terenów rozwojowych oraz umożliwienie obsługi komunikacją zbiorową,

- poprawa funkcjonalności i czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

7.1.1. Kierunki rozwoju układu drogowego i kolejowego

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju ustalone w planach miejscowych, dotychczas obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wólka, a także Strategii Rozwoju Gminy Wólka, Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego oraz działania i zamierzenia inwestycyjne Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Zarządu Dróg Wojewódzkich i PKP Polskich Linii Kolejowych.

Wykorzystanie szansy wynikającej z położenia gminy Wólka na przecięciu się ważnych powiązań transportowych kraju opartych o drogi krajowe i wojewódzkie oraz linie kolejowe, co wymaga odpowiedniego przekształcenia i rozwoju całego systemu drogowego gminy oraz dostosowania ich do właściwych standardów.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (zrealizowana droga ekspresowa S12/17, droga główna ruchu przyspieszonego, główna), do którego wejdą drogi krajowe i wojewódzkie, mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzonego przez pozostałe drogi powiatowe i gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego będzie odbywać się w zakresie i w sposób, które wynikają z klas poszczególnych dróg i przepisów dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami podstawowego układu drogowego w gminie Wólka będą:

- droga ekspresowa S17/12 (wspólny przebieg) odc. Kurów-Lublin-Piaski (droga S17: Warszawa - Hrebenne (granica państwa z Ukrainą) - Lwów, stanowi część drogi E372; droga S12 Piotrków Trybunalski - Lublin - Dorohusk (granica państwa z Ukrainą), stanowi na końcowym odcinku trasy od Lublina do granicy państwa fragment trasy europejskiej E373; droga ekspresowa S17/12 stanowi jednocześnie północno-wschodni fragment obwodnicy Lublina); na terenie gminy znajduje się węzeł „Lublin Tatary” (nazwa robocza „Włodawa”) na przecięciu z istniejącą drogą krajową nr 82 (zapewniających obsługę komunikacyjną wszystkich relacji); ciągłość części dróg gminnych i spójność sieci drogowej o lokalnym znaczeniu jest zapewniona przy pomocy przejazdów

drogowych (na skrzyżowaniach z drogami bocznymi) oraz dodatkowych jezdni w pasie drogi ekspresowej (tzw. dróg zbiorczych (serwisowych)) przeznaczonych także do obsługi ruchu lokalnego, w pasie drogi ekspresowej znajduje się ponadto kanał technologiczny do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego;

- istniejąca droga krajowa nr 82 o przebiegu Lublin - Łęczna - Głębokie - Włodawa - (granica państwa z Białorusią), dla której należy zapewnić możliwości przestrzenne dla jej rozbudowy i przebudowy jako drogi klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP); nie mniej jednak, mając na względzie art. 8 ust. 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz opracowania projektowe Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Lublinie, rezerwa terenu winna być zgodna z docelową szerokością tej drogi określoną szczegółowo w tych opracowaniach, w tym w szczególności w „Koncepcji programowej poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego drogi krajowej nr 82 na odcinku Lublin (granica miasta) - Łęczna (most na rz. Wieprz)”;
- istniejąca droga wojewódzka nr 822 o przebiegu Lublin - Port Lotniczy Świdnik, klasy głównej (G).

Ponadto w zakresie podstawowego układu drogowego przewiduje się zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy i przebudowy dróg powiatowych klasy drogi zbiorczej (Z).

Dostępność komunikacyjna drogi ekspresowej S17/S12 jest możliwa wyłącznie poprzez wybudowane węzły drogowe. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi krajowej nr 82 musi spełniać wymagania zawarte w wymienionym rozporządzeniu Ministra TiGM z dnia 2 marca 1999r., a w szczególności art. 9 ust. 1 pkt 3. Na terenach graniczących z pasem drogowym tej drogi poprzez sieć dróg niższej kategorii i drogami wewnętrznymi, w tym wskazanymi na rysunku studium. Część dróg gminnych wskazanych na rysunku studium na terenach graniczących z pasem drogowym drogi krajowej nr 82, zostanie włączona do dodatkowych jezdni w pasie drogowym tej drogi (tzw. dróg serwisowych), po wykonaniu przebudowy DK82 lub nie będzie miała włączeń do DK82. W zakresie układu obsługującego przewiduje się rozbudowę i przebudowę istniejących dróg powiatowych i gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oraz budowę nowych na terenach planowanego zagospodarowania, szczególnie na terenach rozwojowych gminy.

Przedstawione na rysunku kierunków rozwoju drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w *Studium*.

7.1.2. Polityka parkingowa

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe wskaźniki dla najczęściej występujących rodzajów obiektów (w nawiasie podano wskaźniki dla opisanych powyżej obszarów o najwyższej intensywności zagospodarowania, które wobec specyfiki tego obszaru należy traktować fakultatywnie):

- dla zabudowy wielorodzinnej 1 - 1,5 (0,7 - 1) miejsca postojowego na parkingu lub w garażu /

lokal,

- dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej 1,5 - 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy usługowo - mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej 1 - 1,3 (1) miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m² p.u. usług,
- dla obiektów administracji i innych usług publicznych nie wymienionych poniżej oraz biur minimum 30 (10) miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla banków minimum 35 (10) miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej,
- dla handlu i usług (w tym mogących znacząco oddziaływać na środowisko) minimum 30 (15) miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo - usługowych (powyżej 2 000 m² powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla gastronomii minimum 20 miejsc (5) / 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 - 10 (15) m² sali konsumpcyjnej,
- dla przychodni zdrowia - minimum 10 miejsc postojowych / 1000 m² powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski,
- dla szkół minimum 30 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla obiektów sportu i rekreacji 5 - 30 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla hoteli, ośrodków wypoczynkowych i pensjonatów minimum 35 (20) miejsc postojowych / 100 łóżek lub 1 (0,5) miejsce postojowe / 1 pokój,
- dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych / 100 zatrudnionych,
- dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej,
- dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych / 1000m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
- dla powierzchniowej eksploatacji kopalin pospolitych - minimum 2 miejsca postojowe,
- dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawcze,
- dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych / 100 użytkowników jednocześnie,
- dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha,
- dla zabudowy letniskowej minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową,
- dla ogródków działkowych 2 miejsca na 5 działek dla ogródków działkowych.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Na parkingach dla samochodów osobowych, liczących więcej niż 15 miejsc postojowych, co najmniej 4% miejsc należy przeznaczyć dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Na obszarach deficytu miejsc postojowych priorytet powinno mieć zaspokojenie potrzeb parkingowych mieszkańców, w drugiej kolejności klienci handlu i usług oraz interesanci, a dopiero po ich zaspokojeniu potrzeby zatrudnionych.

7.1.3. Rozwój komunikacji zbiorowej

Najważniejszym celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest zapewnienie możliwości korzystania z niej przez wszystkich mieszkańców gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów w lokalnej komunikacji zbiorowej będzie Wólka i Jakubowice Murowane, ponadto miasta Lublin i Świdnik.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy przewiduje się adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla przebudowy i modernizacji linii kolejowej nr 30 Łuków-Lublin Północny, dostosowanej do prędkości 120 km/h.

Istotne są również działania poprawiające stan techniczny układu torowego i urządzeń kolejowych.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 - 1000 m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

7.1.4. Obsługa transportu ładunków

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze gminy przewiduje się rozwój terenów aktywności gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

Do terenów tych należą obszary w południowo-wschodniej części gminy, do których dostęp zapewni istniejąca droga wojewódzka nr 822 oraz istniejące i planowane drogi gminne.

7.1.5. Ruch pieszny

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych, pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

7.1.6. Ruch rowerowy

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru konkurencyjnego środka lokomocji oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej gminy.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- istniejąca i rozbudowywana sieć dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych,
- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych,
- obecność terenów otwartych w gminie i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez znaczną część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczych) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszko-rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

W planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo należy analizować możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.1.6. Komunikacja lotnicza

Obsługa komunikacji lotniczej w zakresie przewozów pasażerskich i towarowych realizowana będzie przez Port Lotniczy Lublin zlokalizowany na terenach Świdnika oraz gmin Mełgiew i Wólka. Planowana jest rozbudowa lotniska (wraz z budową terminala cargo, magazynów oraz bazy technicznej obsługi samolotów) i przystosowanie go do kategorii lotniska ponadregionalnego o charakterze międzynarodowym z możliwością obsługi samolotów szerokokadłubowych.

Lokalizacja lotniska związana jest z obowiązywaniem nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Lublin, zgodnie z ~~rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska~~ ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235 z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi.

Ograniczenia wysokości obiektów obejmują także umieszczone na nich urządzenia, w tym anteny, reklamy, a w przypadku dróg lub linii kolejowych - również ich skrajnie. Na nieruchomościach w rejonach podejść do lądowania zabronione jest sadzenie i uprawa drzew i krzewów mogących stanowić przeszkody lotnicze (zgodnie z art.87 ust.7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze). W odległości 5 km od lotniska zabroniona jest budowa lub rozbudowa obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków (art.87 ust.6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze).

7.2. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,

- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Zabudowa przy drogach i kolei powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi dróg publicznych i kolei.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni, określonych w ustawie o drogach publicznych, t.j. co najmniej:

- dla drogi ekspresowej - 20 m na terenach zabudowy i 40 m poza nimi
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej (drogi głównej ruchu przyspieszonego) - 10m na terenach zabudowy i 25 m poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych - 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Zarządca drogi ekspresowej S17/12 i drogi krajowej nr 82 tj. Generalna, postuluje aby na obszarach, które przylegają do ww. dróg linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych wyznaczone zostały:

a) dla zabudowy mieszkaniowej:

- poza zasięgiem uciążliwości od ruchu drogowego,
- nie bliżej od zewnętrznej krawędzi jedni drogi ekspresowej niż: 90m dla budynków jednokondygnacyjnych, 110m dla budynków wielokondygnacyjnych, 250m dla budynków szpitali, sanitariów i innych wymagających szczególnej ochrony,
- nie bliżej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej ogólnodostępnej niż: 50m dla budynków jednokondygnacyjnych, 70m dla budynków wielokondygnacyjnych, 200m dla budynków szpitali, sanitariów i innych wymagających szczególnej ochrony;

b) dla pozostałych obiektów budowlanych - poza terenem ograniczonym liniami rozgraniczającymi tę drogę, gdzie szerokość drogi w liniach rozgraniczających należy przyjmować odpowiednio do potrzeb usytuowania wszystkich niezbędnych jej elementów, nie bliżej jednak niż wskazano w art. 43 pkt 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych.

Obiekty budowlane przy linii kolejowej powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m i winny być zwiększane w zależności od przeznaczenia obiektów - w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych.

Prowadzenie infrastruktury technicznej wzdłuż dróg publicznych wymaga uwzględnienia przepisów o drogach publicznych, a w szczególności nie powinna być lokalizowana w pasach drogowych poza

terenem zabudowy.

7.3. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU - PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych t.j. na drogach krajowych, wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, samorządów województwa i powiatu.

Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Cele polityki rozwoju infrastruktury technicznej

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Ogólne kierunki dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych z zastrzeżeniem terenów dróg ekspresowych i krajowych - dróg publicznych klasy „S” i „GP”, gdzie dopuszcza się jedynie infrastrukturę związaną z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- uruchamiając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności wodociągowo - kanalizacyjne;
- w związku z istniejącymi na terenie gminy Wólka udokumentowanymi złożami ropy naftowej i gazu ziemnego dopuszcza się na terenie gminy, przy zachowaniu przepisów odrębnych, lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym: urządzeń, sieci przesyłowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą) mających na celu eksploatację istniejących złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

8.1. ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja i rozbudowa istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na obszarze gminy Wólka tj. w miejscowościach: Sobianowice, Wólka, Łuszczów Pierwszy oraz Turka;
- dopuszcza się włączenie w system miejski Lublina ujęcia wody w Turce, w celu zaopatrzenia w wodę północnych i północno-wschodnich rejonów miasta, w tym dzielnic Rudnik, Bursaki i Felin wraz z ewentualną budową nowych studni (rezerwowych), celem rozbudowy ujęcia wody w Turce) oraz sieci magistralnej i rozdzielczej (zgodnie ze sporządzanymi planami rozbudowy sieci miejskiej);
- dopuszcza się adaptację zakładowych ujęć na potrzeby sieci komunalnej wraz ze stacjami uzdatniania w miarę wzrostu zapotrzebowania lub ewentualnej konieczności wyłączenia z eksploatacji ujęcia/ujęć komunalnych wymienionych powyżej lub wystąpienia takich konieczności w regionie np. dla miasta Lublin;
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej (wodociąg wiejski publiczny);
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego w układzie pierścieniowym - planowana rozbudowa na tereny nowo przeznaczone pod zabudowę (obszary rozwojowe) przy uwzględnieniu potrzeb wyznaczonych przez chłonność inwestycyjną terenów;
- dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych;
- dopuszczenie utrzymania w obecnie istniejącym zakresie korzystania z indywidualnych ujęć wody;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych zlokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- ochrona ujęć wody poprzez budowę urządzeń oczyszczających wody opadowe z terenów intensywnej zabudowy;
- wykonanie studiów branżowych nt. konieczności wprowadzenia stref ochrony bezpośredniej i/lub pośredniej dla istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę i ewentualne podjęcie działań w kierunku ich ustanowienia;
- w miarę potrzeb wykonanie studiów branżowych dotyczących rozpoznania hydrogeologicznego w zakresie warunków występowania, zasobów i jakości wód podziemnych oraz możliwości zastąpienia istniejących ujęć wód (które nie spełniają potrzeb eksploatacyjnych i/lub standardów jakościowych) nowymi.

8.2. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozdzielić system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki komunalne bytowe i przemysłowe do istniejącej i w miarę potrzeb rozbudowywanej i modernizowanej oczyszczalni ścieków „Hajdów” zlokalizowanej w mieście Lublin i kanalizacji deszczowej odprowadzające wody deszczowe i roztopowe do odbiorników naturalnych - cieków i zbiorników wodnych z dopuszczeniem ich odprowadzenia do zbiorników retencyjnych, retencyjno-infiltracyjnych, retencyjno-podczyszczających itp. oraz indywidualnego zagospodarowania wód deszczowych i roztopowych na terenach zabudowy (w szczególności jednorodzinnej i zagrodowej);
- utrzymanie, w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z jej rozbudową na miejscowości nieskanalizowane oraz tereny rozwojowe gminy;
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych

i podziemnych;

- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w układzie grawitacyjno-pompowym (tłocznym) z zastosowaniem sieciowych przepompowni ścieków - zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe na terenach skanalizowanych powinny ulec likwidacji;
- dla nowych terenów inwestycyjnych (nieskanalizowanych) dopuszcza się oczyszczalnie przydomowe oraz czasowo zbiorniki bezodpływowe, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; w strefie z wysokim poziomem wód gruntowych powyższe odstępstwo należy ograniczyć do niezbędnego minimum, a system odprowadzania ścieków czasowo (tj. do czasu realizacji kanalizacji) oprócz o zbiorniki bezodpływowe;
- ścieki odzwierżące powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód deszczowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód deszczowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej; dopuszcza się powierzchniowe odwodnienie dróg;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczane do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

Dla oczyszczalni ścieków może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji Wojewody Lubelskiego (na podstawie art. 135 ust. 1, 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska), lub w drodze decyzji Rady Powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska). Ze względu na bliskie sąsiedztwo oczyszczalni ścieków, strefa taka może także dotyczyć także fragmentu gminy Wólka.

8.3. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- gospodarka odpadami zgodnie z planami gospodarki odpadami oraz aktualnymi aktami prawa miejscowego z zakresu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wólka;
- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów, stosownie do ich charakteru, na stosownym składowisku odpadów (należy zaznaczyć, że Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami przewiduje, że gmina Wólka wchodzi w skład Regionu Centralno-Zachodniego);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.4. ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- w zakresie sieci przesyłowej: budowa fragmentu dwutorowej linii elektroenergetycznej 400 kV (czasowo pracująca na napięciu 220 kV) relacji SE Chełm - SE Lublin Systemowa wraz z pasem technologicznym szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego będą obowiązywać ograniczenia w użytkowaniu; po wybudowaniu możliwość jej eksploatacji i modernizacji;
- zapewnienie możliwości rozbudowy, przebudowy i modernizacji GSZ 400kV/110kV Lublin

Systemowa;

- zapewnienie możliwości budowy linii elektroenergetycznej 220 kV Lublin Wschód (Odlewnia) - Lublin Systemowa lub wariantowo przebudowy, rozbudowy istniejącej linii 110kV Lublin Wschód - Lublin Systemowa do 220 kV wraz z pasem technicznym szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego będą obowiązywać ograniczenia w użytkowaniu; po wybudowaniu - możliwość jej eksploatacji i modernizacji; jedna z linii napowietrznych 110 kV relacji GSZ Lublin 400 - GSZ odlewnia zrealizowana jest w izolacji dla linii napowietrznej 400 KV
- w zakresie sieci dystrybucyjnej: zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
 - średniego napięcia 15 kV zasilanych z: GPZ 110/15 kV (GPZ "Hajdów" i "Odlewnia") oraz
 - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej przewiduje się modernizację i przebudowę (w tym racjonalną konfigurację) istniejących sieci na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy, w tym m.in. modernizację linii WN 110 kV;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowo zainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe zaleca się jako wbudowane w obiekty;
- zachowanie pasów technicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w odległości:
 - 15 m (po 7,5 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii 15kV oraz
 - 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) dla istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach przewidzianych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, zwłaszcza bioenergii (biomasa), energii słońca oraz energii z odpadów komunalnych;
- opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

Dla GPZ oraz linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV i 110 kV może zostać ustanowiona strefa ograniczonego użytkowania w drodze decyzji rady powiatu (na podstawie art. 135 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska).

8.5. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- uciepłowanie obszaru w oparciu o sieć ogrzewania gazowego (gaz ziemny) oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz płynny lub odnawialne źródła energii;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu lub innych

- proekologicznych systemów ogrzewania;
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- dalsza gazyfikacja gminy,
- opracowanie „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.6. ZAOPATRZENIE W GAZ

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zasilanie w gaz przewodowy z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii sieci dystrybucyjnej:
 - średniego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych I^o, w tym ze stacji „Turka” przy osiedlu Borek,
 - niskiego ciśnienia zasilanych ze stacji redukcyjno-pomiarowych II^o;
- budowa i uruchomienie dystrybucyjnej sieci gazowej w nie zgazyfikowanych miejscowościach gminy w oparciu o studia programowe rozwoju gazyfikacji;
- modernizacja i w miarę potrzeby przebudowa istniejących sieci i urządzeń na terenach zurbanizowanych i dostosowanie ich do potrzeb zaopatrzenia gminy w gaz, w tym planowana wymiana gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Drewnik - Felin na odcinku od drogi krajowej nr 82 do rzeki Bystrzycy;
- sukcesywna rozbudowa istniejącej sieci gazowej wraz z koniecznymi stacjami redukcyjno - pomiarowymi II^o - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowo przeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dla istniejących i planowanych gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, w tym gazociągów kopalnianych, istniejących i planowanych stacji redukcyjno-pomiarowych I^o i II^o oraz od urządzeń technicznych znajdujących się na terenie ośrodków technologicznych kopalni obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzania drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu;
- od odwiertów gazu ziemnego należy zachować strefy wolne od zabudowy o promieniu: 50m dla odwiertów czynnych oraz 5m od odwiertów zlikwidowanych; w ww. strefach obowiązuje zakaz zabudowy, opracowanie „Koncepcji...” lub „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”.

8.7. SYSTEM ŁĄCZNOŚCI

W zakresie systemu łączności wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- rozwój systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej;
- dopuszcza się lokalizację anten nadawczo - odbiorczych telefonii bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowa linii światłowodowych.

8.8. SYSTEM REGULACJI STOSUNKÓW WODNYCH

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem

polityki przestrzennej jest:

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej tj. sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy - w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem - w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich;
- realizację rozbudowy obiektów małej retencji.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- tereny obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, wraz z siecią wodociągową,
- teren obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (pola załadowania) wraz z kolektorami zbiorczymi sieci kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
- tereny usług publicznych, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny cmentarzy, gminnej zieleni urządzonej, gminnej zieleni urządzonej z usługami, o lokalizacji wskazanej do zachowania,
- tereny gminnych dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo - jezdnych,
- tereny ogólnodostępnych parkingów (miejsc postojowych dla samochodów) i/lub garaży,
- pozostałe gminne tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowionymi na poziomie gminy.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleni parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi pieszkie, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsc postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- adaptację i modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki (stacje transformatorowe) wraz z siecią elektroenergetyczną SN i NN oraz obszarami niezbędnymi do ich konserwacji i modernizacji,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (stacje redukcyjno - pomiarowe Π^0) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej, ...), wraz z całą siecią wodociągową,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie

oczyszczania ścieków wraz z całą siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),

- adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych,
- adaptację i modernizację oraz budowę nowych obiektów usług publicznych (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych i gimnazjów, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań komunalnych,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę i organizację nowych cmentarzy,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej gminnej zieleni urządzonej,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe, pływalnia miejska itp.),
- adaptację i modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców (np. miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, .).

Obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje gminę w granicach administracyjnych.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Studium wyróżnia obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,
- tereny kolei,
- obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody stanowiącymi na poziomie ponadlokalnym,
- obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków,
- obszary i tereny górnicze kopaliny stanowiącej własność Skarbu Państwa - „Ciecierzyn” i „Mełgiew”.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

- Budowa 2- torowej linii elektroenergetycznej 400 kV SE Chełm - SE Lublin Systemowa,
- budowa linii elektroenergetycznej 220 kV¹ Lublin Wschód - Lublin Systemowa, lub wariantowo

¹ Zadanie inwestycyjne nie zostało uwzględnione w zaktualizowanym Planie rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2010 - 2025 (luty, 2014 r.). W Planie Zagospodarowania Województwa nie wskazano planowanej trasy przebiegu oraz planowanego napięcia. Przyjęte 220 kV wynika z analizy dotychczasowych kierunków rozwoju gminy oraz systemu elektroenergetycznego regionu. Analiza dokumentów planistycznych gmin ościennych, w tym miasta Lublina wskazuje, że zamiennie

- przebudowa, rozbudowa istniejącej linii 110kV Lublin Wschód - Lublin Systemowa do 220 kV,
- Budowa drogi ekspresowej S17 od granicy województwa przez Puławę, Kurów, Lublin, Piaski, Zamość, Hrebenne do granic państwa - odcinek Kurów-Lublin-Piaski, przebiegający przez obszar gminy, został zrealizowany i oddany do użytkowania,
 - ewentualna przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi krajowej nr 82 klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP),
 - ewentualna przebudowa, rozbudowa i modernizacja drogi wojewódzkiej nr 822 klasy drogi głównej (G),
 - ewentualna rozbudowa, przebudowa i modernizacja dróg powiatowych do parametrów dróg zbiorczych (Z) oraz budowa wskazanej na rysunku studium planowanej drogi publicznej klasy lokalnej (L),
 - ewentualna przebudowa, rozbudowa i modernizacja linii kolejowej nr 30 wraz ze stacjami i przystankami,
 - rozbudowa lotniska Lublin (wraz z budową terminala cargo, magazynów oraz bazy technicznej obsługi samolotów) i przystosowanie go do kategorii lotniska ponadregionalnego o charakterze międzynarodowym, z możliwością obsługi samolotów szerokokadłubowych,
 - modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Felin-Drewnik DN 500 oraz ewentualna modernizacja i przebudowa SRP 1st. Turka,
 - ewentualna modernizacja przebudowa i rozbudowa istniejących gazociągów średniego ciśnienia i gazociągów kopalnianych wraz z urządzeniami, stacjami gazowymi oraz ośrodkami technologicznymi kopalni wydobywania gazu,
 - prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań i wierceń za gazem ziemnym i ropą naftową, budowę infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz eksploatację odkrytych zasobów.

Jako obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określa się gminę Wólka.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będą zgodne z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju i zostaną uszczegóławiane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M² ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 10 pkt. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Studium wskazuje proponowane granice obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z rysunkiem studium „Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego”. Granice przedmiotowych obszarów powinny być każdorazowo zweryfikowane i ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Wszystkie działki, położone na terenach budowlanych, których kształt uniemożliwia ich wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem powinny ulec scaleniu i wtórnemu podziałowi. Studium nie wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

Na obszarze gminy wskazuje się teren z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (zgodnie z rysunkiem studium).

Realizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wymaga obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obowiązek ten powstanie w ustawowym terminie liczonym od daty wpływu stosownego wniosku inwestora.

Granice obszaru objętego mpzp winny być każdorazowo ustalone w oparciu o przeprowadzone analizy - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Nie wyznacza się konkretnych obszarów przestrzeni publicznych, dla których następowałby obowiązek sporządzenia planów.

12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Proponowane obszary, dla których Gmina Wólka zamierza sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub ich zmiany wskazano na załączniku graficznym nr 2 („Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego”). Granice przedmiotowych obszarów powinna być każdorazowo ustalona w oparciu o przeprowadzone analizy - zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kolejność sporządzania planów miejscowych lub zmian obowiązującego mpzp będzie zależała od potrzeb.

Do podstawowych kryteriów hierarchizacji prac planistycznych należy zaliczyć:

- możliwość uzbrojenia terenu w magistralne systemy infrastrukturalne w ciągu 3-5 lat od zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zabezpieczenie podstawowych usług ze sfery społecznej (oświata, zdrowie) w ciągu 4-5 lat, poprzez rozbudowę istniejących obiektów lub budowę nowych;

- uzyskanie wstępnej akceptacji większości właścicieli gruntów do natychmiastowej zmiany użytkowania gruntów.

Stosownie do przepisu art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. 2017, poz. 1161) przeznaczenie gruntów rolnych o wysokiej przydatności rolniczej i leśnych na cele nierolnicze i nie leśne na obszarach wiejskich dokonuje się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze gminy Wólka występują grunty rolne kl. I, II i III. Dla terenów przeznaczonych do zainwestowania wskazanych w studium, które leżą na ww. gruntach, Urząd Gminy w miarę potrzeb określi zasięg przestrzenny opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W miarę możliwości i potrzeb zaleca się łączenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia mpzp w większe kompleksy, co pozwoli na całościowe rozwiązanie układów komunikacyjnych i funkcjonalno-przestrzennych. Ma to szczególne znaczenie dla terenów użytkowanych rolniczo, a przeznaczanych na cele budowlane.

Zaleca się podejmowanie procedur planistycznych po zgłoszeniu wniosków mieszkańców i inwestorów.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- ochrona gruntów rolnych I, II, III klasy bonitacji oraz gleb pochodzenia organicznego ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w obszarze nizin aluwialnych, w szczególności na obszarach polderowych oraz na terenach podmokłych,
- zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy z podziałem na: intensywną R z charakterystycznym układem pól oraz ekstensywną Re (obejmującą przede wszystkim doliny oraz obniżenia terenu) z wysokim udziałem trwałych użytków zielonych oraz obszarów z wysokim poziomem wód gruntowych,
- na obszarach Re (rolnictwa ekstensywnego) zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
- kształtowanie zieleni śródpolnej powinno być oparte o gatunki rodzime.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki i zasady:

- maksymalna ochrona i utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów leśnych, z uwagi na ich znaczenie ochronne, ekologiczne i gospodarcze,
- dopuszcza się zwiększenie areálu gruntów leśnych oraz wzrost udziału lasów o funkcji ochronnej,
- zwiększanie areálu gruntów leśnych powinno w szczególności dotyczyć terenów przyległych do istniejących kompleksów leśnych i gruntów Lz, V i VI klas bonitacyjnych oraz gruntów IV klasy bonitacyjnej jeśli areał przeznaczony do zalesienia nie przekracza 10 arów lub jest gruntem zdegradowanym,
- zalesianie gruntów na terenie gminy winno być zgodne z operatem granicy polno-leśnej, w którym

- należy wskazać miejsca i kolejność zalesień,
- na terenie lasów dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Gospodarkę leśną winno się prowadzić na warunkach określonych w planach urzędzeniowych lasów.

Na terenie gminy część lasów podlega ochronie na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz. U.2018 poz. 2129).

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Szczegółowe granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wraz z oceną ryzyka powodziowego zawiera załącznik graficzny do studium. Granice tych obszarów pochodzą z map zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP), które są dokumentem urzędowym w myśl art. 76 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (dokumentem planistycznym). Zgodnie z Art. 16 pkt 34 przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią to: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne, pas techniczny.

Przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego obszary stanowią podstawę do planowania i zagospodarowania przestrzennego na różnych poziomach.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo m.in. granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Zarządzanie zasobami wodnymi, służące zaspokajaniu potrzeb ludności, gospodarki i ochronie wód i środowiska, związanego z tym zasobami, w tym ochrony przed powodzią, reguluje ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Na terenie gminy Wólka występuje udokumentowane osuwisko w Pliszczynie, zgodnie z załącznikiem graficznym i opisem w części „Uwarunkowania rozwoju”.

Na obszarze gminy występują również obszary predysponowane do osuwania się mas ziemnych.

Potencjalne zagrożenie występuje na zboczach wąwozów i skarp (utworów lessowych), zwłaszcza przy dużym uwilgotnieniu gruntu - obszary potencjalnie zagrożone osuwaniem (nieudokumentowane) oznaczono na załączniku graficznym. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów określa obowiązujący plany miejscowy lub będą uszczegóławiać jego zmiany.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. z 2015 r., POZ. 2120)

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze gminy Wólka w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego wyodrębniono obszary wymagające rehabilitacji i/lub przekształceń, w tym działań porządkujących w odniesieniu do jakości ich zabudowy i zagospodarowania.

Wskazuje się do rehabilitacji lub przekształceń następujące obszary wskazane na załączniku graficznym nr 2 (rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego):

- kompleks parkowy w Sobianowicach do zagospodarowania na funkcje mieszkalne lub usługowe,
- kompleks zabudowy po byłych kurnikach Turce - wskazanych w studium do zagospodarowania w funkcje kierunkowe usług, z zaleceniem aby obiekty i zagospodarowanie funkcji kierunkowej nie niosło uciążliwości dla środowiska i ludzi.

Działania na ww. terenach przekształceń i/lub rehabilitacji powinny w szczególności zapewnić:

- uporządkowanie terenu poprzez usunięcie obiektów i elementów zagospodarowania szpecących i w złym stanie technicznym;
- adaptację budynków do ich nowego przeznaczenia poprzez przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz rozbiórkę obiektów niespełniających wymagań technicznych i budowę nowych obiektów;
- modernizację infrastruktury technicznej;
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki lub zespołu działek.

Wskazuje się do rekultywacji następujące obszary, zgodnie z rysunkiem kierunków zagospodarowania przestrzennego fragment obszaru oczyszczalni ścieków poł załadowania po zakończeniu deponowania osadów.

Na obszarze gminy istnieją także inne obszary mogące wymagać rekultywacji (np. powstałe w wyniku nielegalnej eksploatacji kopalin pospolitych), które wymagają szczegółowego rozpoznania. Obszary poeksploatacyjne oraz obszar byłych składowisk odpadów i jednolitych części wód powierzchniowych wymienionych powyżej wymagają opracowania planów rekultywacji.

Działania na terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Wólka nie występują obszary zdegradowane.

19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Działki zajęte pod linią kolejową nr 30 Łuków - Lublin Północny stanowią tereny zamknięte, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989r Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Na terenie gminy Wólka nie występują tereny zamknięte oraz strefy ochronne dla których nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Granice terenów zamkniętych zostały wskazane na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny nr 2.

20. OBSZARY PROBLEMOWE

Studium nie wskazuje obszarów problemowych jako wymagających lub mogących wymagać wieloaspektowych i interdyscyplinarnych rozstrzygnięć i długofalowych działań.