

Załącznik nr 5
do Uchwały Nr
Rady Gminy Wólka z dnia.....

STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WÓLKA

CZEŚĆ III.

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

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. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	4
2. OBJAŚNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	6
3.2. PRZEZNACZENIE TERENÓW	7
3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU	9
3.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	10
3.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	10
3.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO	11
3.7. ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	14
3.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM	19
3.9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI..	21
3.10. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²	22
3.11. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	22
3.12. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	22
3.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	23
3.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	23
3.15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	24
3.16. 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, POZ. 2120)	24
3.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	24
3.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE	25
3.19. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	25
3.20. OBSZARY PROBLEMOWE.....	25
4. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM	25

1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I ICH WPŁYW NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy Wólka zależne są od uwarunkowań ponadlokalnych (zewnętrznych) i lokalnych (wewnętrznych). Syntetyczna analiza głównych uwarunkowań ma znaczący wpływ na określenie najbardziej pożądanych i realnych kierunków rozwoju gminy. Poniżej przedstawiono uwarunkowania odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu kierunków rozwoju gminy z wyróżnieniem sprzyjających i zagrażających jej rozwojowi.

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- bardzo korzystne położenie gminy na tle województwa lubelskiego, między innymi dzięki drodze ekspresowej nr S12, drodze krajowej nr 82 oraz w związku z lokalizacją Portu Lotniczego Lublin częściowo na terenie gminy, także powiązaniu komunikacją miejską z Lublinem;
- walory środowiska przyrodniczego oraz środowiska kulturowego, stanowiące dużej atrakcyjności turystycznej gminy (w tym m.in. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Ciemieni” oraz Obszar Natura 2000 SOO „Bystrzyca Jakubowicka”, czy szlak Jana III Sobieskiego), atrakcyjne jako potencjalne miejsce wycieczek pieszych i rowerowych mieszkańców gminy i Lublina;
- wysoki udział gleb klasy bonitacyjnej I-III w strukturze użytków sprzyjający rozwojowi rolnictwa;
- całkowite pokrycie gminy miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- korzystna struktura demograficzna gminy (zwiększająca się liczba ludności);
- rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do obszarów zainwestowanych - dobra dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów w gminie;
- przynależność do Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, zapewniające gminie bardzo dobry dostęp do usług szczebla wyższego oraz tworzenie stref podmiejskich na terenie gminy;
- dobrze rozwinięta sieć wodociągowa i kanalizacyjna;
- możliwość uzyskania środków na rozwój infrastruktury z funduszy Unii Europejskiej.

Głównymi zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- istnienie obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych (NATURA 2000, tereny zagrożone powodzią) oraz naturalnych cech zasobów środowiska przyrodniczego (duży odsetek gruntów wysokich klas bonitacyjnych, lasów oraz występowanie wąwozów lessowych;
- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania.

Głównymi zagrożeniami powodowanymi przez rozwój mogą być:

- zagrożenie części gminy wcieleniem do miasta Lublin lub Świdnik w przyszłości;
- rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost zapotrzebowania na transport pozostałą infrastrukturę techniczną;
- niedostatek środków finansowych na rozwój i utrzymanie sieci drogowej oraz komunikacji publicznej, w tym na wkład własny, konieczny do uzyskania wsparcia ze środków Unii Europejskiej;

- konflikty społeczne i ekologiczne, ujawniające się przy prowadzeniu inwestycji infrastrukturalnych oraz w pracach planistycznych nad zmianą kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

2. OBJAŚNIENIE ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W PROJEKCIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem planistycznym określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, sporządzanym dla jej całego obszaru. Pełni ono rolę koordynacyjną w programowaniu rozwoju gminy, a także przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wieloletnich planów inwestycyjnych.

Studium składa się z dwóch części: uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, obejmujących charakterystykę stanu istniejącego wraz z oceną dotychczasowego zagospodarowania, oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego zawierających ustalenia, zasady ochrony, kierunki zmian, a także wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wólka jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2003 r. Studium pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do obecnych potrzeb i wymagań.

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 Łuszczkowie;

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 kształtowanie 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.

3. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

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).

3.2. PRZEZNACZENIE 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 wydzieleni 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 dopuszczanej 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) (U-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 (AG),
 - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej o charakterze rolniczym (AGr),
 - aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej 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:
 - zieleni 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 lub dojazdowej (L/D),
- drogi publiczne klasy lokalnej (L),
- 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 otwartych - (WS).

3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENU

Obszary przeznaczone do zainwestowania oraz rozwoju gminy, wskazane w Studium, uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, dyspozycje obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozowane potrzeby i zasady rozwoju gminy. Dla terenów tych określone zostały funkcje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne, zakazy, nakazy, a także wyznaczono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej.

Wskaźniki te winny być doprecyzowywane i uszczegółowione na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one 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.

W celu racjonalnego wykorzystania obszarów rozwojowych, optymalizacji skutków finansowych oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego studium określa trzy 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 perspektywicznego rozwoju zabudowy - bez projektów uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną; istnieje możliwość inwestowania po uprzednim uzbrojeniu terenu.

3.4. OCHRONA ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

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 kopaliny;
- zasady ochrony zwierząt i roślin.

3.5. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

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.

3.6. ROZWÓJ SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

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.

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 2 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) - Łączna (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*.

3.7. ROZWÓJ 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.

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 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 lokalizowanych 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.

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) oprzeć o zbiorniki bezodpływowe;
- ścieki odzwierzęce 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 podczyszczone 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.

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.

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 technologicznym 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 nowozainwestowanych 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 6,5 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 110kV;
- 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).

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

- uciepłwienie 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”.

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, nasadzenia 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”.

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.

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.

3.8. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I 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 stanowiącymi 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 piesze, 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 II⁰) 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.

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 poziomem 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 a 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 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.

3.9. 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

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 rozważana jest przebudowa istniejącej linii 110 kV Lublin Wschód (Odlewnia) - Lublin Systemowa na 220 kV,

wskazuje obszarów do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3.10. 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.

3.11. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

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

3.12. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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.

3.13. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

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 areál 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).

3.14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY 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.

Na obszarze gminy występują także 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 i udokumentowane) oznaczono na załączniku graficznym.

3.15. 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.

3.16. 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, POZ. 2120)

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

3.17. 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.

3.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze gminy Wólka nie występują obszary zdegradowane.

3.19. 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.

3.20. OBSZARY PROBLEMOWE

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

4. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ZMIANY STUDIUM

Na podstawie uchwały Nr XI.45.2019 Rady Gminy Wólka z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wólka przystąpiono do zmiany studium w zakresie działek wskazanych w ww. uchwale. Zmiana studium objęła:

- działki nr 821/76, 821/79, 821/85, 821/86, 821/90, 821/91, 821/87, 821/83, 821/84, 821/88, 821/89, 821/87 położone w obrębie ewidencyjnym Łuszczów Drugi, dla których ustalono

kierunek „AG” – teren zabudowy aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej;

- działkę nr 3186 położoną w obrębie ewidencyjnym Turka, dla której ustalono kierunek „U” – teren zabudowy usług.

Ustalone przeznaczenia terenu pozwolą na rozwój działalności gospodarczej i usługowej.

Ze względu na datę sporządzenia obowiązującego dokumentu studium, wiele treści pozostaje aktualnych. Studium spełnia także wymagania określone w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W tekście studium „Część I. Uwarunkowania rozwoju” aktualizacji uległa Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego. W obszarze opracowania zmiany studium zmianie uległy jedynie przeznaczenia terenów w części graficznej studium (załącznik graficzny nr 2 – Część II Kierunki zagospodarowania przestrzennego), w związku z czym nie wystąpiła konieczność wprowadzania nowych ustaleń w tekście studium zatytułowanej „Części II. Kierunki rozwoju i polityka przestrzenna”.

Zmianę studium oparto na wykonanych uprzednio (tj. w trakcie sporządzania dokumentu studium uchwalonego Uchwałą nr IV.10.2018 Rady Gminy Wólka z dnia 13 grudnia 2018 r.) analizach uwarunkowań oraz opracowaniach analitycznych dotyczących wyliczeń chłonności oraz zapotrzebowania na tereny inwestycyjne, a także wyliczeń bilansu powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z bilansem w gminie występuje nadpodaż terenów zabudowy produkcyjnej. Jednak działki objęte zmianą studium, które zostały przeznaczone pod funkcję „AG”, leżą w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, mają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej, w związku z czym są one zlokalizowane w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto tereny te w obowiązującym studium zostały już przeznaczone pod zainwestowanie, określając dla nich kierunek „MU” - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Zmiana funkcji na tereny aktywności gospodarczej w tym rejonie jest zasadna ze względu na sąsiedztwo już istniejącego zakładu produkcyjnego. Zmiana studium ma na celu powiększenie obszaru obecnego terenu „AG” aby umożliwić rozwój prowadzonej w tym miejscu działalności.

Przekształcenie działki nr 3186 w miejscowości Turka z terenów „MN” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, pod zabudowę usług „U” jest możliwy ze względu na położenie terenu w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Działka ta jest była już przeznaczona pod zainwestowania w obowiązującym studium, dodatkowo jest częścią dużego osiedla, na którym występuje liczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługi. Dopuszczenie zabudowy usługowej w tym miejscu jest zasadne ze względu na dużą liczbę potencjalnych odbiorców jaka zamieszkuje ten obszar miejscowości Turka.

Przyrost powierzchni terenów zainwestowania wynosi:

- AG” – teren zabudowy aktywności gospodarczej, w tym zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej – 1,74 ha,
- „U” – teren zabudowy usług – 0,22 ha.

Łączna powierzchnia nowo wyznaczonych terenów inwestycyjnych wynosi ok. 2 ha i została wyznaczona w ramach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.