

URZĄD GMINY FAJSŁAWICE

**STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY FAJSŁAWICE**

DOKUMENT STUDIUM

Tekst ujednolicony

Uwzględniający treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice przyjętego uchwałą Nr XII/58/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 22 lipca 1999 r., zmienionego uchwałami:

- Nr XXXIX/140/2006 Rady Gminy Fajslawice z dnia 30 lipca 2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice
- Nr X/27/2015 Rady Gminy Fajslawice z dnia 24 lipca 2015 r.
- **Nr.....Rady Gminy Fajslawice z dnia**

*Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Fajslawice
z dnia*

LUBLIN 2015 ROK

Spis treści

WSTĘP	5
1. Cel i zadania Studium	5
2. Przedmiot i zakres Studium	5
I. ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA	8
1. Uwarunkowania regionalne determinujące sposób rozwoju i zagospodarowania gminy	8
Usytuowanie w regionie	8
Uwarunkowania zewnętrzne ograniczające gminę	8
2. Główne przesłanki i cele strategii	9
2.1. Założenia ogólne	9
Cele strategiczne	9
Cele rozwoju przestrzennego	10
3. Główne kierunki zagospodarowania	11
II. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	13
1. Zasady ogólne	13
2. Zasady polityki przestrzennej w układzie strefowym	14
III. PODSTAWY ROZWOJU I ZAŁOŻENIA PROGRAMU ZAGOSPODAROWANIA	62
1. Główne czynniki rozwojowe i przekształcenia struktury gminy	62
2. Podstawy programowe zagospodarowania	62
3. Zasady rozwoju programu zagospodarowania	63
4. Standardy programowe kształtowania jakości życia w obszarze gminy	66
IV. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA	68
1. Charakterystyka gminy	68
Środowisko, rzeźba	68
Stan zagospodarowania	69
Położenie gminy	69
2. Uwarunkowania kulturowe	71
3. Środowisko przyrodnicze	71
Uwarunkowania	71
3.2. Warunki ochrony i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego	74
4. Struktura przestrzenna	77
Główne uwarunkowania determinujące przekształcenia	77
Nowe elementy struktury przestrzennej gminy	79
Kierunki przekształceń osadnictwa	80
5. Gospodarka rolna	81
Uwarunkowania zmian i modernizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej	81
5.2. Ocena zagrożeń i możliwości rozwoju	83
Kierunki rozwoju rolnictwa	84
Rozbudowa infrastruktury wiejskiej i poprawa obsługi wsi i rolnictwa	86
Charakterystyka nowych technologii	87
6. KOMUNIKACJA	88
Zasady kształtowania układu	88
Obsługa transportowa i zaplecze techniczne	92
Wnioski o zmianę kategorii dróg:	93
Uzbrojenie sanitarne	93
ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA	97
8. Zał. wykaz stref	100

V. INFORMACJE OGÓLNE I FORMALNO-PRAWNE	101
1. Podstawy opracowania	101
2. Opinie i wnioski do studium	101
VI. ZMIANA STUDIUM PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR..... RADY GMINY FAJSŁAWICE Z DNIA..... R.....	111
1. Diagnoza stanu i uwarunkowania dotyczące terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice	111
2. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.....	123
3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zakresie objętym zmianą studium.....	128

Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice zostały opracowane w Zakładzie Projektowo - Budowlanym Pracowni Projektowo - Studialnej EKO-PLAN Lublin, ul. Braci Wieniawskich 1/244, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) pod kierownictwem głównego projektanta mgr inż. Marka Kozłowskiego – upr. urb. 953/89:

- *zatwierdzone uchwałą Nr X/27/2015 Rady Gminy Fajstławice z dnia 24 lipca 2015 r. oznaczone pogrubioną czcionką Calibri i kursywą ***

ZESPÓŁ AUTORSKI

Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice, przyjętej Uchwałą Nr Rady Gminy Fajstławice z dnia

- mgr inż. Beata Zalewska – kierownik zespołu
- inż. Natalia Łuczkiewicz

Objaśnienia użytych znaczników w tekście zmiany Studium:

aabbccdd - wyraz bądź ciąg wyrazów dodany w związku z podjętą uchwałą o zmianie Studium

WSTĘP

1. Cel i zadania Studium

1.1 Zadaniem studium jest:

- zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych gminy,
- rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
- kreślenie podstawowych funkcji terenu i zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądaney weryfikacji istniejącego i planowanego zagospodarowania;
- stworzenie podstaw do aktualizacji i koordynacji planów miejscowych;
- stworzenie podstaw merytorycznych prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;
- określenie podstaw formułowania strategii i programów dot. realizacji określonych celów i zadań wynikających z polityki samorządu.

1.2 Studium określa warunki godzenia interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego oraz interesów indywidualnych, występujących w obszarze gminy.

2. Przedmiot i zakres Studium

2.1 Przedmiotem opracowania studium jest gmina Fajslawice w granicach administracyjnych. Zakres analiz i studiów został poszerzony o obszar powiązań zewnętrznych, funkcjonalnych i przyrodniczo-krajobrazowych. Opracowanie ma charakter kompleksowy i obejmuje zagadnienia:

- gospodarki przestrzennej;
- strategii gminy, w tym m.in. - hierarchię celów;
- preferencje kierunków rozwoju prowadzących do aktywizacji procesów społeczno-gospodarczych;
- poprawy struktury ekonomicznej.

Zakres zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wynikający z uchwały: Nr XLII/217/2014 Rady Gminy Fajslawice z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice dotyczy:

- ***terenów zabudowy zagrodowej,***
- ***terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,***
- ***terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych,***
- ***terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,***
- ***terenów obiektów produkcyjnych,składów i magazynów oraz terenów usług,***
- ***terenów usług,***

- *terenów sportu i rekreacji,*
- *terenów zalesień,*
- *terenów zabudowy usługowej oraz terenów obsługi komunikacji,*
- *terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich,*
- *terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich i terenów usług,*
- *terenów stacji redukcyjnej,*
- *oraz elementów wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego oraz art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.***

2.2 Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym Studium określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając występujące na jej obszarze uwarunkowania regionalne.

W odniesieniu do gminy Fajslawice obejmują one:

- położenie w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych;
- ochronę wartości krajobrazu kulturowego i zasobów objętych ochroną konserwatorską;
- elementy rozwoju krajowego i regionalnego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej:
 - * *droga krajowa nr 17***, droga ekspresowa S-17 i droga wojewódzka Nr 838;
 - * magistralna linia elektroenergetyczna WN 400 kV, *WN110kV*** oraz linie magistralne średniego napięcia;
- gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500;
- kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem usytuowania fragmentu gminy w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny;
- sąsiedztwo (w odległości ok. 2 km od północno-wschodniego krańca gminy) korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym, którym jest dolina Wieprza;
- warunki dostosowania wymogów gospodarki przestrzennej do standardów ekologicznych i prawnych;
- *predyspozycję terenu gminy do lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrownie biogazowe i elektrownie solarne).***

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest zgodna z założeniami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która utrzymała obowiązek opracowania studium zachowując jego wysoką rangę jako dokumentu planistycznego określającego politykę przestrzenną gminy wyznaczającego ogólne zasady gospodarowania oraz kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy zgodnie z art 10 w/w ustawy.***

2.3 Studium jest opracowane w formie:

- a) dokumentu będącego załącznikiem uchwały Rady Gminy, który obejmuje:
 - tekst ustaleń studium, dotyczącymi strategii i strefowej polityki przestrzennej gminy;
 - rysunek w skali 1: 25 000, będący integralną częścią ustaleń studium,
- b) dokumentacji zawierającej:
 - część opisową:

- 1) Stan istniejący zagospodarowania,
 - 2) Studia problemowe uwarunkowań i kierunków rozwoju oraz zagospodarowania przestrzennego w ujęciu działowo-branżowym,
 - 3) Synteza studium.
- część graficzną:
- 1) Stan istniejący zagospodarowania gminy skala 1:10 000
 - 2) Studium ekologii krajobrazu:
 - Uwarunkowania przyrodnicze skala 1:10 000
 - Kierunki kształtowania struktury ekologicznej skala 1:10 000
 - 3) Zewnętrzne powiązania gminy skala 1:25 000
 - 4) Studium wartości kulturowych i krajobrazu skala 1:10 000
 - 5) Studium uwarunkowań rozwoju rolnictwa skala 1:25 000
 - 6) Stan stosunków terenowo-prawnych skala 1:10 000
 - 7) Komunikacja:
 - Elementy diagnozy - Analiza potrzeb skala 1:25 000
 - Uwarunkowania istniejące i prawne skala 1:25 000
 - Studium uwarunkowań i rozwoju komunikacji skala 1:25 000
 - 8) Studium uwarunkowań elektroenergetyki:
 - Schemat zasilania w energię elektryczną skala 1:25 000
 - 9) Studium uwarunkowań rozwoju infrastruktury technicznej skala 1: 10000
 - 10) Rysunek studium
 - Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia opracowana została w formie ujednoliconego dokumentu (jednolitego rysunku w skali 1: 25 000, oraz ujednoliconego tekstu ustaleń studium) z wyróżnionymi zmianami, a także syntezy zmiany studium.**

2.4 Niniejszy dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania obejmuje:

- a) część dyrektywną - jako ustalenia do realizacji w planach miejscowych oraz do wszelkich działań dotyczących gospodarki przestrzennej (Rozdz. I, II);
- b) część postulatywną - programową i uwarunkowań koncepcji, stanowiącą podstawę określania szczegółowych uwarunkowań i zadań, w realizacji głównych założeń studium (Rozdz. III-IV);
- c) część formalną (rozdz. V).

2.3 Horyzont czasowy wyraża długookresową strategię polityki przestrzennej; został określony umownie na ok. „15 - 20 lat” . Obejmuje okres realizacji stopniowych przekształceń i rozwoju układu urbanistycznego ośrodka gminnego oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Wobec wielu niewiadomych dotyczących tempa zmian ekonomicznych - koncepcja urbanistyczna i programowa, zapewnia możliwość realizacji różnych sekwencji rozwojowych. ***Wprowadzone zmiany stanowią niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego.*****

I. ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

1. Uwarunkowania regionalne determinujące sposób rozwoju i zagospodarowania gminy.

1.1 Usytuowanie w regionie

- 1) Gmina Fajstławice jest położona na terenie Wyniosłości Giełczewskiej, subregionu Wyżyny Lubelskiej. Gmina prawie w całości leży w dorzeczu Marianki, zlewni III rzędu, stanowiącej zlewnię częściową dorzecza Wieprza. Jedynie skrajnie wschodni i południowo-wschodni fragment gminy znajduje się w zlewni Łopy, a południowo - zachodnia część w zlewni Giełczwi (obie zlewnie III rzędu);
- 2) Gmina leży w powiecie krasnostawskim, jest usytuowana w odległości ok. 25 km na północny zachód od tego miasta oraz ok. 40 km od centrum województwa - Lublina. Obszar gminy graniczy z czterema gminami tj. Trawniki, Piaski, Rybczewice i Łopiennik Górny. Gmina zajmuje powierzchnię 7 036 ha, co stanowi 0,3%** powierzchni województwa.
- 3) Wg studium zagospodarowania przestrzennego województwa - gmina wchodzi w skład struktury funkcjonalnej aglomeracji lubelskiej, w strefie pośredniego wpływu miasta Lublina, kształtującego powiązania społeczne, ekonomiczne i infrastrukturalne. W systemie administracyjnym należy do zespołu gmin Krasnostaw; miasto to stanowi ośrodek administracyjno - usługowy o randze regionalnej. Skupia obiekty i urządzenia programu obsługi ludności tzw. III poziomu (ponadlokalne).

1.2 Uwarunkowania zewnętrzne ograniczające gminę

- 1) Gmina jest położona w obrębie rozległego kredowo-paleoceńskiego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych. Zasoby te nie są wystarczająco izolowane od wpływów powierzchniowych. Obszarowi temu nadano status Obszaru Wysokiej Ochrony (OWO).
- 2) W regionalnym systemie obszarów chronionych gmina zajmuje miejsce peryferyjne. Jedynie niespełna 5% powierzchni gminy w jej południowo-zachodniej części (głównie grunty wsi Bielecha, a także Siedlisk i Suchodołów) obejmuje otulina Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. W bliskim sąsiedztwie gminy przebiega dolina Wieprza, stanowiąca korytarz o znaczeniu krajowym - zapewnia łączność ekologiczną Roztoczańskich Obszarów Chronionych z doliną Środkowej Wisły. W sytuacji hydrograficznej gminy dolina Marianki, lewy dopływ Wieprza - może być uznawana za ekologiczny (głównie biotyczny) sięgacz wspomagający rolę tranzytową głównego korytarza ekologicznego.
- 3) Gminę przecina droga Nr 17, stanowiąca jedno z głównych powiązań komunikacyjnych i transportowych wschodniej Polski, o znaczeniu międzynarodowym. ***Droga ta wyszczególniona została rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2010 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych w województwach dolnośląskim,....., lubelskim,....., zachodniopomorskim (Dz. U. z 2010r., Nr 59, poz. 371) i zarządzeniem Nr 73 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 2 grudnia 2008r. w sprawie nadania numerów drogom krajowym, w granicach administracyjnych gminy Fajstławice, jako droga krajowa nr 17 (DK 17) relacji: (Warszawa) Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnostaw – Zamość - Tomaszów Lubelski – Hrebenne - granica państwa. W ramach Umowy Europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego (AGR), sporządzonej w Genewie dnia 15 listopada 1975 r. i przyjętej przez Radę Państwa Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (Dz. U. z 1985 r. Nr 10 poz. 35) zaktualizowanej 4***

*grudnia 2001 r. (t.j. dostępny w dokumentach komisji ONZ), droga krajowa nr 17 została zaliczona do sieci dróg międzynarodowych jako droga nr E 372. Zarządzeniem Nr 28 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 13 czerwca 2013 r., zmieniającego zarządzenie w sprawie istniejących dróg krajowych, droga krajowa nr 17 na odcinku Garwolin - ... - Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne została zaliczona do klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego).***

Od północy w obszar gminy wchodzi droga wojewódzka Nr 838 relacji Fajslawice - Trawniki - Dorohucz - Włodawa, stanowiąc jednocześnie łącznik z drogą **krajową klasy GP**** Nr 82 relacji Piaski - Chełm - Dorohusk.

2. Główne przesłanki i cele strategii

2.1. Założenia ogólne

Ustala się, następujące kryteria zagospodarowania gminy:

- 1) ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,
- 2) harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i technicznych na zasadzie zrównoważenia, wiążące się z:
 - poprawą kondycji (stanu i odporności) środowiska przyrodniczego,
 - poprawą estetyki i ładu przestrzennego,
 - utrzymaniem zasobów kulturowych,
- 3) kompleksowe podejście do kształtowania prawnych i programowych podstaw rozwoju, uwzględniające:
 - uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z regionalnych i lokalnych powiązań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych,
 - niezbędną modernizację zagospodarowania w dostosowaniu standardów, będących wyzwaniem XXI wieku, m.in. związaną z integracją europejską,
 - skuteczną możliwość realizacji polityki przestrzennej, opartej na spójnej strategii studium, tworzącej współzależny program zadań długookresowych i operacyjnych rozwoju i zagospodarowaniu gminy.

2.2 Cele strategiczne

Wiodącym celem rozwoju i zagospodarowania przestrzennego jest osiągnięcie wyższej pozycji ekonomicznej gminy pozwalające na poprawę warunków życia oraz zamożności mieszkańców.

Generalnie gmina powinna poprawić swoją **pozycję** w regionie pod względem **gospodarczym, kulturalnym i społeczno - administracyjnym** Ważną podstawą ugruntowania pozycji jest **rozwój osady gminnej jako lokalnego ośrodka aglomeracji lubelskiej oraz dalsze wzbogacanie bazy ekonomicznej i usługowej gminy o obiekty podnoszące rangę ekonomiczną i kulturalną Fajslawic.**

Osiągnięcie celu określa się przez:

- 1) Większe i bardziej racjonalne wykorzystania walorów położenia gminy przy głównej i międzynarodowej trasie tranzytowej w rozwoju obsługi komunikacji, funkcji produkcyjno-usługowych i usług turystyki.

- 2) Intensyfikację rozwoju rolnictwa jako zaplecza surowcowego przemysłu rolno-spożywczego oraz żywnościowego aglomeracji.
- 3) Podniesienie standardu obsługi ludności.

2.3 Cele rozwoju przestrzennego

Głównymi determinantami kształtowania struktury przestrzennej gminy określającymi zakres i kierunki zagospodarowania są:

- 1) Kształtowanie ładu przestrzennego przez ochronę terenów otwartych i poprawę struktury terenów zabudowanych tj. szczególnie zachowanie zwartej struktury osadniczej terenów wiejskich, dążenie do intensyfikacji zabudowy; krystalizowanie i integrację funkcjonalno - przestrzenną jednostek osadniczych.
- 2) Planowany wzrost rangi ośrodka gminnego i wykreowanie Fajslawic - jako lokalnego ośrodka usługowo-przemysłowego w aglomeracji.
- 3) **Planowana droga ekspresowa S 17.****
- 4) ***Dostosowanie parametrów drogi krajowej nr 17 do szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 25,0 m – zaleca się zwiększenie tej szerokości do min. 40,0 m w celu umożliwienia docelowej realizacji elementów poprawiających bezpieczeństwo ruchu np.: chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnym, a także lokalizację wzdłuż drogi kanału technicznego o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej i niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego.*****
- 5) Przekształcenia układu osadniczego i obsługującego go układu dróg powiatowych i gminnych z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z aspektów technicznych, ekologicznych i krajobrazowych ***przebiegu planowanej***** drogi ekspresowej.
- 6) Tworzenie lokalnego systemu ekologicznego, szczególnie terenów zadrzewień (fitomelioracji) jako podstawowego elementu wzbogacającego system powiązań doliny z układem przyrodniczo-przestrzennym, warunkującego harmonizację procesów urbanizacyjnych i inwestycyjnych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.
- 7) Rewaloryzacja i rehabilitacja zdegradowanych zasobów środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego, warunkujące zachowanie tożsamości kulturowej społeczności gminy oraz rozwój turystyki i rekreacji.
- 8) Tworzenie stref wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców gminy, stanowiących rekompensatę niskich zasobów leśnych i wód otwartych.
- 9) Ochrona walorów środowiska i zasobów wód podziemnych wynikająca z uwarunkowań regionalnych, kształtowanie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej, uwzględniające szczególną podatność środowiska przyrodniczego gminy na degradację.
- 10) Wzbogacenie oferty funkcji usługowo - turystycznych w gminie, szczególnie w zakresie kultury, oświaty, ochrony zdrowia, rehabilitacji i profilaktyki, sportu, zieleni i rekreacji, gastronomii.
- 11) Zwiększenie wyposażenia miejscowości wiejskich w placówki i urządzenia usługowe, ukształtowanie lokalnych ośrodków obsługi, atrakcyjnych programowo dla mieszkańców oraz rozbudowa i modernizacja bazy lokalowej usług.
- 12) ***Poprawę wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.*****
- 13) ***Zwiększenie i zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego w skali kraju i regionu, podniesienie efektywności energetycznej i zwiększenie dywersyfikacji źródeł dostaw energii (w tym poprzez wspieranie rozwoju energetyki rozproszonej) oraz zróżnicowanie***

technologii jej wytwarzania (fotowoltaika, biogazownie).**

- 14) Kształtowanie terenów koncentracji przedsiębiorczości jako stref przekształceń i szczególnej dynamiki rozwoju. Jednocześnie stymulowanie wykorzystania możliwości lokalizacji funkcji komercyjnych - usługowych, produkcyjnych i związanych z obsługą komunikacji.
- 15) Przekształcenie istniejącej bazy obsługi rolnictwa, przez jej modernizację, rozwój zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz terenów stanowiących zaplecze techniczne rolnictwa a także rozwój usług rzemiosła i innych form przedsiębiorczości w sferze gospodarki żywnościowej.

3. Główne kierunki zagospodarowania

- 1) Adaptacja i rozwój układu osadniczego, umożliwiający poprawę warunków zamieszkania i realizację potrzeb mieszkaniowych ludności, w oparciu o uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe, przez:
 - a) modernizację i rozwój terenów zainwestowania w nawiązaniu do tradycyjnych układów przestrzennych wsi,
 - b) koncentrację zabudowy ośrodka gminnego oraz stworzenie rezerwy kierunkowego rozwoju miejscowości Fajstławice,
 - c) skupianie rozproszonej urbanizacji w ciągi i zespoły osadnicze,
 - d) ochrona istniejących zasobów rolniczej przestrzeni.
- 2) Aktywizacja gospodarcza gminy, zapewniająca trwałe podstawy stabilizacji dochodów ludności oraz rozwój bazy ekonomicznej, przez wykorzystanie walorów położenia gminy oraz predyspozycji naturalnych, obejmująca:
 - a) modernizację i rozwój gospodarki rolnej, zwłaszcza specjalistycznych form gospodarki tzw. działów specjalnych (sadownictwo, chmielarstwo, zielarstwo),
 - b) restrukturyzację oraz rozwój ośrodków i stref przedsiębiorczości.
- 3) Budowa bazy infrastruktury społecznej i komunalnej, z uwzględnieniem ilościowego wzrostu ludności oraz jakościowego rozwoju gminy, szczególnie w zakresie:
 - a) usług publicznych,
 - b) wyposażenia w sieć i urządzenia komunalne,
 - c) mieszkalnictwa.
- 4) Budowa i uzupełnianie systemów infrastruktury technicznej w zakresie:
 - a) komunikacji,
 - b) gospodarki wodno-ściekowej,
 - c) gospodarki odpadami,
 - d) elektroenergetyki, w tym wyznaczenia terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100 kW oraz infrastrukturą towarzyszącą, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.****
- 5) Tworzenie systemu ekologicznego i poprawa struktury przyrodniczo-przestrzennej gminy m.in. przez:
 - a) rozszerzenie powierzchni obszarów objętych ochroną,
 - b) wykształcenie systemu zasilania ekologicznego,
 - c) kształtowanie powiązań ekologiczno - funkcjonalnych różnymi formami zieleni, wspomagających komunikację ekologiczną w obrębie systemu zasilania, m. in poprzez takie ogniwa jak:
 - węzły ekologiczne o charakterze wodno-łakowo-leśnym,
 - korytarze ekologiczne doliny rzek, suche i podmokłe dolinki, zadrzewione i

- zadaraione wąwozy,
- ciągi ekologiczne utożsamiane ze strefami korytowymi rzek i cieków.

II. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zasady ogólne.

- 1.1 Za wiodącą zasadę zagospodarowania przestrzennego w gminie uznaje się realizację zrównoważonego rozwoju i polityki ładu przestrzennego.

W oparciu o uwarunkowania oraz ocenę potencjałów gminy, szans i potrzeb określono w studium jako obowiązujące:

- 1) zasady strefowego zagospodarowania i obszary potencjalnego zainwestowania,
- 2) obszary i obiekty podlegające ochronie,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji funkcji publicznych,
- 4) zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

- 1.2 W studium dokonano wydzieleni obszarów oraz wymienionych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej, przy czym linią ciągłą określono uściślone ich granice, zaś linią przerywaną projektowane i orientacyjne, do ostatecznego rozstrzygnięcia w planach miejscowych, bądź w szczegółowych projektach i programach. ***Studium w procedurze jego zmiany zostało uzupełnione o nowe obszary i elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworząc ujednolicony dokument z wyróżnionymi zmianami.*****

- 1.3 W obszarze gminy wydzielono 4 funkcjonalne strefy polityki przestrzennej:

- I. Strefę ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego;
- II. Strefę ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego;
- III. Strefę ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu kulturowego;
- IV. Strefę rozwoju

oraz 18 obszarów hierarchicznie im podporządkowanych. Ich wykaz zawiera załącznik nr 1.

- 1.4 Ustala się obszary, na których realizację programu zagospodarowania warunkuje się:

- 1) uprzednim opracowaniem i zatwierdzeniem planów miejscowych:
 - obszar ośrodka gminnego w granicach planowanego zainwestowania,
 - teren usług i urządzeń publicznych,
 - innych terenów np. zespołów zabudowy, koncentracji przedsiębiorczości i usług, jeśli jest to związane z potrzebą wytrasowania układu komunikacyjnego i uzbrojenia;
- 2) opracowaniem kompleksowej koncepcji architektoniczno - urbanistycznej, z wytycznymi do warunków zabudowy i zagospodarowania:
 - tereny centrum miejskiego,
 - tereny rekreacyjno-sportowe,
 - tereny zieleni publicznej;
- 3) projektu aranżacji zagospodarowania i kompleksowego urządzenia terenu:
 - plac i skwer w ośrodku gminy, ciągi piesze - pasáže handlowe,
 - strefy zieleni publicznej;
- 4) opracowaniem programów konserwatorskich i ekologicznych:
 - obszary w granicach stref ochrony konserwatorskiej lub proponowane do objęcia taką ochroną,
 - obszary o wysokich walorach przyrodniczych wskazane do ochrony prawnej,
 - zasięg obszarów ograniczonej działalności od obiektów uciążliwych.

1.5 W studium wyznaczono granice obszarów objętych ochroną i zastrzonych rygorów dot. środowiska przyrodniczego, kulturowego, krajobrazu, ochrony zdrowia ludzi i innych elementów przestrzennych. Warunki ograniczenia użytkowania terenu oraz sposobu ich zagospodarowania wynikające z objęcia szczególną ochroną wynikają bądź z przepisów ogólnie obowiązujących, lub powinny być określone w drodze odpowiednich procedur.

1.6 Działania formalno-prawne wymagane do wdrożenia:

- 1) aktualizacja planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) opracowania konserwatorskie i specjalistyczne,
- 3) podjęcie procedury do zmiany stanu prawnego kategorii technicznej dróg tj. nadania statusu drogi gminnej oraz pozbawienia kategorii drogi gminnej;
- 4) udokumentowanie zasobów złóż surowców mineralnych wskazanych do perspektywicznej eksploatacji,
- 5) podjęcie procedury wykreślenia z ewidencji zabytków,
- 6) opracowanie strefy ochrony ujęć wody.

2. Zasady polityki przestrzennej w układzie strefowym

Realizacja zagospodarowania w obszarze gminy powinna odpowiadać kryteriom oraz uwzględniać ustalenia proponowane w obrębie wyznaczonych stref polityki przestrzennej, warunkujących osiągnięcie zamierzonych celów oraz kierunków przekształceń i rozwoju gminy. Główne zasady strategii rozwoju i polityki przestrzennej przedstawiono na rysunku studium oraz w niniejszym rozdziale.

W celu wzmocnienia potencjału biotycznego środowiska i walorów krajobrazowych gminy, a także wzmocnienia osłabionych elementów struktury ekologicznej gminy wyznacza się

STREFĘ I OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Ze względu na niekorzystne przekształcenia krajobrazu gminy (typowe dla Wyżyny Lubelskiej), polegające głównie na:

- wylesieniu terenu,
- zubożaniu hydrograficznym obszaru gminy,
- modyfikowaniu fizycznych i wodnych właściwości wodnych gleb,
- przejmowaniu terenów rolnych i leśnych na cele budownictwa wiejskiego,
- likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (wraz z postępującą mechanizacją) i śródłukowych,

ustala się formy działań służące realizacji strategii proekologicznej.

Warunkiem zachowania równowagi ekologicznej oraz ukształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest wzmocnienie zubożonych zasobów środowiska przyrodniczego i wzbogacenie struktury ekologicznej gminy.

Głównym zadaniem wyodrębnionej strefy jest stworzenie warunków kształtowania rozwoju gminy na zasadzie harmonizowania zagospodarowania przestrzennego i kształtowania rozwoju wiodących funkcji gminy. Podstawą jest zwiększenie stabilności krajobrazu.

Ze względu na szczególną rolę w strukturze i systemie ekologicznym - główne działania powinny być skupione w obszarze:

● Den dolin rzecznych

Dolina Marianki stanowi oś podłużną gminy, wyróżnia się wyrazistością w krajobrazie, od Ksawerówki do Siedlisk - wąska i głęboko wcięta, poniżej Siedlisk o cechach płaskodennej doliny rzecznej z łąkami i olsami. Należy podkreślić także znaczenie dolinki - strugi o nazwie Krynica, zasilającej kompleks stawów pomiędzy Fajslawicami a Wolą Idzikowską. Z uwagi na różnorodność występujących w obszarze dolin ekosystemów są one strefą zasilania ekologicznego. Obejmuje się ochroną dna dolin wraz ze strefą krawędziową w granicach określonych na rysunku studium:

- 1) Dolinę Marianki - w nawiązaniu do kontekstu przestrzennego, regionalnego bądź lokalnego identyfikuje się ją jako wyróżniającą się ekologiczną strefę wodno-łąkową, ciąg ekologiczny bądź strefę zasilania ekologicznego.
- 2) Dolinkę Kryniczanki - w nawiązaniu do niewielkiej długości doliny, charakteru zbiorowisk roślinnych, kontekstu przestrzennego identyfikuje się ją jako podstrefę wspomagania ekologicznego - ciąg ekologiczny.

Podstawową zasadą jest ochrona biologicznej struktury dolin oraz ich użytkowanie podporządkowane wymogom ochronnym i prawnym obowiązującym w ich obszarach. Ustala się:

- ochronę naturalnych siedlisk typowych dla dolin i ich obrzeży;
- wykluczenie zabudowy kubaturowej,
- zakaz form użytkowania terenu, stwarzających zagrożenia dla ich funkcji ekologicznych, **za wyjątkiem infrastruktury technicznej;****
- działania w kierunku renaturalizacji dna doliny; zaleca się przekształcanie gruntów ornych na łąki i użytki zielone;
- ochrona pasmowych zadrzewień i zakrzewień na obrzeżu doliny, jako biologicznego buforu chroniącego łąkowe i podmokłe dno dolin przed spływami zeutrofizowanych wód,

Ważną funkcję w układzie przyrodniczo - krajobrazowym gminy przypisuje się obszarom

- **suchych obniżeń dolinnych** - będącym często terenami okresowego spływu wód. Ze względu na ich rolę w lokalnym systemie ekologicznym podstawową zasadą jest zachowanie krajobrazu otwartego oraz wzmocnienie ich potencjału przyrodniczego.

W obszarach wyznaczonych na rysunku studium powinny obowiązywać następujące zasady:

- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, **za wyjątkiem istniejących obiektów, w tym zabudowy, podlegającej adaptacji z prawem uzupełnienia i rozbudowy w obrębie istniejących siedlisk;****
- zakaz składowania odpadów i nieczystości;
- kształtowanie zielonej szaty roślinnej głównie przez zalesienia i zadrzewienia zboczy oraz uprawy krzewów, roślin wieloletnich;
- wyłączenie z zalesień dna dolin.

Ochroną obejmuje się także występujące w strefach krawędziowych rozcięcia erozyjne będące najczęściej głębocznicami. W układzie geomorfologicznym gminy są reprezentowane głównie przez wąwozy w różnych fazach rozwoju, najczęściej wczesnych. Przeważnie zadrzewione i zakrzewione, spełniają ważne funkcje ekologiczne jako ostoje dla drobnej zwierzyny oraz miejsca lęgowe dla ptaków.

Celem ukształtowania zrównoważonej struktury przyrodniczo - krajobrazowej w studium wyznaczono obszary 1-4.

I.1. OBSZARY OCHRONY ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH

Zadaniem wyodrębnionej podstrefy jest ochrona i wzmocnienie geokomponentów środowiska, które decydują o potencjale środowiska przyrodniczego gminy i sposobie funkcjonowania przyrody. Szczególną wagę przypisuje się do ochrony:

- hydrologicznej gminy, obejmuje się ochroną wody otwarte, zwłaszcza źródła i rzeki, a także charakterystyczne dla tego obszaru stawy w dolinie Marianki,
- łąki oraz zieleń łęgową,
- lasy i zadrzewienia,
- rzeźby terenu, która wybitnie determinuje walory i harmonię krajobrazu kulturowego gminy,
- obszarów złóż surowców mineralnych.

● Wody otwarte

Ze względu na znaczenie rzek w systemie hydrologicznym gminy - ich ochrona należy do priorytetowych zadań polityki przestrzennej i strategii ekologicznej. Ochronie podlegają:

- rz. Marianka płynąca przez centralną część gminy,
- rzeczka zw. Krynica płynąca w miejscowości Fajslawice,
- okresowe strugi w obszarze całej gminy,
- sieć rowów melioracyjnych.

Słabo wykształcona i niska sieć rzeczna powoduje, że istniejące rzeki powinny podlegać szczególnej ochronie sanitarnej, ekologicznej i krajobrazowej.

Ustala się:

- obowiązek utrzymania koryt rzecznych i cieków w stanie naturalnym, ograniczając regulację do niezbędnej konieczności;
- zakaz odprowadzania do wód i gruntu nie oczyszczonych ścieków, składowania odpadów; obowiązek eliminacji źródeł zanieczyszczeń;
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych;
- zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzeki kształtowanie biologicznej obudowy koryta rzeki.

Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniom przeciw powodziowym.

W zakresie działań przeciwpowodziowych wskazuje się:

- konieczność konserwacji grobli i opasek brzegowych chroniących brzegi i skarpy obwałowań przed erozją i utrzymujących wody rzek w korycie;
- selekcję i wycinkę drzew i krzewów utrudniających swobodny przepływ wezbrań - każdorazowo w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody;
- zakaz wnoszenia mostków i innych obiektów tego typu na ciągach komunikacyjnych, nie będących powiązaniami ogólnodostępnymi.

● wody otwarte (stawy, źródła)

Gmina generalnie jest dość uboga w wody powierzchniowe. Obejmują one głównie zespół stawów skupiony w dolinie Marianki w rejonie Fajslawice i Woli Idzikowskiej oraz inne niewielkie zbiorniki. Ze względu na przesuszenie znacznej części obszaru oraz na wyjątkowe znaczenie

wody w strukturze i systemie ekologicznym gminy obejmuje się szczególną ochroną istniejące jeszcze tereny podmokłe oraz naturalne i sztuczne zbiorniki wodne. Zaleca, się kształtowanie wokół zbiorników wodnych zadarnionych i zadrzewionych stref brzegowych. ***W większości zbiorniki na terenie gminy mają funkcje retencyjną, ale także stanowią zbiorniki przeciwpożarowe.*****

Ważnym elementem ochrony i wzbogacania systemu hydrologicznego jest ochrona źródeł i oczek wodnych. Obowiązuje szczególna dbałość o te - zanikające formy przyrodnicze i kulturowe hydrosfery, tj.:

- zakaz zmiany stosunków wodnych w ich otoczeniu, prowadzących do osuszania lub obniżania poziomu wód gruntowych,
- zakaz zanieczyszczania, likwidacja miejsc zanieczyszczeń (w tym dzikich składowisk odpadów),
- zakaz przekształcania naturalnych warunków wypływu wody ze źródeł, dbałość o utrzymanie stałego odpływu z nisz źródliskowych, przez systematyczne ich oczyszczanie.

● **projektowane zbiorniki retencyjne**

Ze względu na fakt, że wody powierzchniowe zajmują zaledwie 0,4 % powierzchni gminy pożądanym jest dalszy rozwój małej retencji. Jej głównym zadaniem jest stabilizacja stosunków wodnych w dolinie rzeki Marianki oraz w obszarach przydolinnych. Ustala się:

- rekonstrukcję i rewitalizację istniejących w przeszłości zbiorników i stawów w dolinie;
- możliwość budowy systemu niskich przetamowań podnoszących poziom wody w korycie rzeki i w położonych na pobliskich łąkach wyschniętych torfiankach.

● **Główny Zbiornik Wód Podziemnych**

Obszar gminy Fajstławice położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 (Lublin). Dążąc do ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, ustanawia się obszar ochronny tego zbiornika. W obszarze tym wprowadza się:

- ***zakaz wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód.*****

● **Łąki, łągi**

Zadaniem wyznaczonego obszaru jest zmiana użytkowania na łąki i pastwiska - dolin oraz terenów podmokłych, celem podniesienia ich przydatności dla funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej.

W strukturze użytkowania terenu łąki i pastwiska zajmują aktualnie zaledwie 2,2% powierzchni gminy. Ze względu na położenie w dolinach rzek mają ważne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe. Ich dalszy przyrost może przyczynić się do poprawy systemu ekologicznego gminy.

Ustala się zakaz zmiany przeznaczenia łąk i pastwisk na cele budowlane (***poza terenami wyznaczonymi rysunkiem studium i planu miejscowego***)** oraz inne formy użytkowania rolniczego. Z uwagi na uwarunkowania ekologiczne zaleca się przekształcanie na użytki zielone gruntów ornych położonych w dolinach rzek, na podmokłych terenach, w obrzeżu zbiorników wodnych oraz w obszarach suchych dolin i innych obniżen terenowych.

Ze względu na konieczność ochrony ekosystemów wodnych wraz ze strefami ekotonowymi, rodzime typy zadrzewień (łęgowych) powinny podlegać szczególnej trosce,

występują one głównie w dolinie Marianki. Ustala się zakaz wycinki drzew i zakrzaczeń (zakaz zrębów zupełnych).

● Lasy i zadrzewienia

W strukturze przyrodniczej odczuwa się zbyt niski udział terenów leśnych. Lasy i zadrzewienia stanowią obecnie zaledwie ok. 5% powierzchni gminy. W studium wskazuje się możliwość powiększenia terenów zielonych głównie poprzez fitomelioracje na terenach określonych na rysunku studium.

Dla terenów leśnych określa się następujące ustalenia:

- zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne,
- ochrona i kształtowanie granicy rolno-leśnej, zgodnie z zaleceniami botanicznymi i fitosocjologicznymi (ochrona strefy okrajkowej),
- systematyczne odnawianie lasu, kształtowanie struktury gatunkowej w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększania odporności na czynniki zewnętrzne;
- gatunki drzewostanu w zalesieniach powinny być dostosowane do typu miejscowego siedliska leśnego,
- zakaz likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień, poza systemem ESOCH, nowe nasadzenia powinny przybierać formę nasadzeń pasmowych,
- ***lokalizowanie zabudowy w pobliżu lasów z uwzględnieniem odległości wynikających z przepisów odrębnych.*****

● Roślinność kserotermiczna

Obejmuje się ochroną roślinność ciepłolubną oraz zapewnia możliwości restytucji stanowisk roślin stepowych. Roślinność kserotermiczna należy do najbardziej interesujących w gminie zbiorowisk roślinnych oraz zawiera najwięcej gatunków rzadkich i chronionych. Zajmują one głównie kredowe nasłonecznione zbocza doliny Marianki.

Obowiązuje bezwzględna ochrona zbiorowisk muraw o charakterze stepowym oraz zarośli kserotermicznych.

● Tereny bilansowe złóż surowców do potencjalnej eksploatacji

Zadaniem wskazanych terenów jest wykorzystanie miejscowych zasobów do celów gospodarczych oraz ochrona przed innym nie wskazanym zainwestowaniem.

Podstawową bazę surowcową gminy stanowią surowce węglanowe (margle, opoki i margle kredowe). Mogą one służyć jako surowiec zupełny do przemysłu cementowego. Rozpoznane są cztery pola ich występowania pod nazwą złoża: Fajslawice, Siedliska, Suchodoły i Wola Idzikowska. Złóża Fajslawice i Siedliska znajdują się na pograniczu gmin Piaski, Trawniki i Rybczewice. Wytypowano również trzy obszary prognostyczne w miejscowości: Fajslawice, Siedliska i Marysin. Obecnie eksploatacja złóż surowców węglanowych odbywa się sporadycznie. Nieco większy zakres ma eksploatacja kruszywa naturalnego na cele lokalne, są to głównie piaski aluwialne i deluwialne występujące w niewielkich pokładach.

Wiodącą zasadą na terenach określonych na rysunku jest ochrona krajobrazu i walorów środowiska przed kolizyjnym użytkowaniem kopalń.

Eksploatacja złóż w granicach obszarach zasobów perspektywicznych, szacunkowych oraz prognostycznych wyznaczonych rysunkiem studium, może być prowadzona po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa

*powszechnego i spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska. Po zakończeniu eksploatacji, jednostka eksploatująca zobowiązana jest do przeprowadzenia rekultywacji terenu. Należy zwracać szczególną uwagę, aby w trakcie eksploatacji złożeń oraz po jego zakończeniu skarpy kopalni kształtować w taki sposób, aby nie występowały osuwiska lub obrywy skarp.***

I.2. OBSZARY WZMACNIANIA STRUKTURY I ODPORNOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest ukierunkowanie działań wzbogacających zasoby środowiska przyrodniczego i wartości naturalne terenów zdegradowanych oraz powiązanie ich z potrzebami poprawy aktywności systemu ekologicznego gminy. W studium wskazano zadania priorytetowe, odnoszące się do wzmocnienia głównych ogniw systemu ekologicznego tj. dolin rzecznych, terenów leśnych i zadrzewień, terenów podmokłych, suchych dolin i wąwozów - wchodzących w system kształtowania powiązań między ekologicznymi.

Z uwagi na cechy środowiska przyrodniczego gminy główną zasadą obowiązującą w strefie będą:

A) WZMACNIANIE POTENCJAŁU STRUKTURY EKOLOGICZNEJ

Obejmuje następujące elementy struktury:

● Obszary wskazane do zalesienia

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest określenie potencjalnych możliwości powiększenia zasobów leśnych oraz kształtowania granicy rolno - leśnej. Ponieważ gmina ma tylko nieznaczny udział gleb słabych o niskiej bonitacji możliwości powiększenia zasobów leśnych są stosunkowo niewielkie. Niewielkie zwarte zespoły leśne występują w pobliżu miejscowości Bielecha - Kosnowiec i pasmowo w niewielkich enklawach w dolinie Marianki pomiędzy Suchodołami a północną granicą gminy. Celem zwiększenia udziału w powierzchni gminy zieleni, główne działania powinny być kierowane na różne formy fitomelioracji.

W studium wskazuje się możliwość zalesień:

- gruntów przyleśnych oraz pozwalających na powiększenie powierzchni leśnych lub ich powiązanie przestrzenne,
- gruntów marginalnych, zdegradowanych i wskazanych przez użytkowników,
- gruntów najsłabszych, jako alternatywnej formy użytkowania gospodarczego,
- stromizmy w ramach melioracji przeciwoerozyjnych (fitomelioracja),
- terenów położonych na kierunkach powiązań ekologicznych,

Zaproponowana w studium granica rolno-leśna uwzględnia trzy aspekty:

- 1) użytkowy, wskazując pod zalesienie grunty stosunkowo słabsze rolniczo,
- 2) ekologiczny, przeznaczając pod zalesienie tereny położone na kierunkach powiązań przyrodniczych i sprzyjając tym samym większej spójności systemu ekologicznego,
- 3) krajobrazowy, wskazując zasadę kształtowania kompleksu leśnego oraz zalesień terenów z uwzględnieniem walorów ekspozycji i fizjonomii i krajobrazu.

W procesie regulacji granicy rolno-leśnej należy uwzględnić kształtowanie strefy ekotonalnej na granicy lasu z gruntami rolnymi o szerokości 20-30 m oraz wyłączenie ich z

lokalizacji zabudowy.

- **Grunty orne wskazane do transformacji na użytki zielone**

Zadaniem wyznaczonych terenów jest przebudowa składu gatunkowego szaty roślinnej i podniesienie walorów przyrodniczych terenów użytkowanych rolniczo, położonych w układzie powiązań ekologicznych. Transformacja powinna być realizowana m.in. w dolinach rzek, w obniżeniach dolinnych, w strefach krawędziowych, strefach ujściowych wąwozów i dolin, na terenach podmokłych, w obrzeżach zbiorników wodnych.

Transformacji należy poddać grunty orne:**

- w otoczeniu istniejących stawów,
- w dolinie rzeki Marianki,
- grunty przyleśne,
- stromizmy w strefie przykrawędziowej doliny.

- **Pasmowe zadrzewienia i zakrzewienia na kierunkach powiązań przyrodniczych**

Zadaniem wyznaczonych na rysunku studium terenów jest wspomaganie funkcji ekologicznych w systemie przyrodniczym oraz poprawa wizualnego wizerunku krajobrazu gminy.

Krajobraz gminy przechodził niekorzystne przeobrażenia m. in. wylesianie terenu na rzecz pól uprawnych oraz likwidację zadrzewień śródpolnych. Skutkiem tych procesów jest zwiększenie podatności deflacyjnej gruntów rolnych (erozja wietrzna i wodna, przesuszenie, zakwaszenie gleb) jak również ubożenie estetyczne krajobrazu. Tworzenie pasmowych zadrzewień i zakrzewień, drogą nasadzeń zieleni średniej i wysokiej jest elementem wzrostu stabilności krajobrazu, z drugiej strony jest elementem kształtowania ciągłości i drożności systemu ekologicznego. Szczególnie niewystarczająca jest ilość powiązań pomiędzy doliną Marianki a rolniczym wnętrzem gminy. Istnieje potrzeba aby fitomelioracje były zharmonizowane z propozycjami usprawnienia funkcjonowania systemu ekologicznego. Powinny polegać na:

- udrożnieniu pasm ekologicznych (ciągów i korytarzy);
- biologicznym wzmacnianiu istniejących powiązań przyrodniczych;
- kształtowaniu nowych powiązań ekologiczno-funkcjonalnych.

Ustala się następujące zasady:

- zakaz likwidacji zieleni mającej znamiona założeń, skupisk zieleni, uzupełnianie drzewostanu istniejących alei, szpalerów i innych form zieleni komponowanej;
- ochrona i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień wąwozów, krawędzi skarp;
- kształtowanie ciągów szpalerowych i alei wzdłuż dróg publicznych i dróg gospodarczych;
- tworzenie pasmowych nasadzeń w obniżeniach dolinnych, w granicach obrębów geodezyjnych, wzdłuż ścieżek gospodarczych;
- odtwarzanie zieleni łąkowej w wilgotnych dolinkach strug;
- nasadzenia drzew na terenach siedlisk rolnych i wokół nich.

B) OCHRONA NATURALNEJ RÓWNOWAGI W ŚRODOWISKU GLEBOWYM I ŻYZNOŚCI GLEB

Główne piętno na pokrywie glebowej gminy wywierają pyłowo-piaszczyste utwory lessopodobne oraz skały wapienne. Statystyka dowodzi wyraźniej przewagi gleb o walorach bliskich optymalnych. Jednak wielowiekowa intensywna produkcja rolna spowodowały niemal zupełne wylesienie gminy i radykalne obniżenie zdolności retencyjnych podłoża co doprowadziło do osłabienia odporności gleb, przesuszenia i jałowienia gleb. Erozja nieustannie prowadzi do ubytku arealu gruntów o wysokich walorach agrotechnicznych. Na niektórych obszarach skutkiem

erozji jest utrata 90% próchnicy w glebie. Głównie z uwagi na:

- duże spadki terenu,
- brak trwałej pokrywy roślinnej na przeważającej części obszaru gminy,
- wyjątkowe duże nagromadzenie wąwozów drogowych bez umocnienia biologicznego.

Z uwagi na niekorzystną ewolucję krajobrazu i wzrastające zagrożenie degradacji ekologicznej głównym zadaniem jest ochrona naturalnej równowagi w środowisku glebowym i żyzności gleb. W studium zatem wytypowano:

- **Obszary narażone na erozję b. silną, silną i średnią wskazane do kompleksowych melioracji przeciwoerozyjnych**
- **Rejony wymagające dogęszczenia zieleni śródpolnej**
- **Obszary do realizacji fitomelioracji (zadrzewienia, zakrzewienia, zadarnienia) o funkcjach przeciwoerozyjnych, przeciwwietrznych i wodochronnych**
- **Obszary wskazane do rekultywacji**

Zaproponowano zastosowanie i rozmieszczenie wszystkich podstawowych form fitomelioracji:

- a) zadrzewienia pasowe; powinny być tworzone przez zieleń wysoką w pasach o szerokości min. 5,0 m (z przeznaczeniem pod funkcje przeciwoerozyjne i przeciwwietrzne),
- b) zadrzewienia rzędowe; głównie o funkcjach przeciwwietrznych,
- c) zadrzewienia (zakrzewienia) żywopłotowe mające hamować spływy na granicy wierzchowin i zboczy oraz zapewnić hamowanie skoncentrowanych spływów w dnach dolin
- d) zadrzewienia kępowe, głównie o charakterze krajobrazowym,
- e) zadarnienia; służące głównie umocnieniu biologicznemu górnych partii zboczy.

Główną zasadą obowiązującą w strefie jest zwiększenie udziału użytków zielonych i terenów posiadających trwałą pokrywę roślinną. Jest to możliwe wyłącznie poprzez intensywne działania fitomelioracyjne (wyżej wskazane) oraz ograniczanie upraw okopowych - zaś preferowaniu w strukturze upraw mieszanek trawiastych. Biologiczne melioracje przeciwoerozyjne powinny zwiększać spójność pozostałości naturalnych ekosystemów, głównie zadrzewionych i zakrzewionych fragmentów wąwozów, najczęściej funkcjonujących w izolacji pośród pól.

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest także przywrócenie naturalnych i użytkowych walorów - terenów przekształconych lub zdegradowanych oraz neutralizowanie obiektów destrukcyjnych.

Ponieważ największym źródłem zagrożeń środowiska w gminie jest nie kontrolowana eksploatacja surowców mineralnych oraz odpady gromadzone w wyrobiskach poeksploatacyjnych, do priorytetów powinny należeć działania na rzecz poprawy stanu sanitarnego i estetycznego środowiska. W tym zakresie ustala się:

- rekultywację wyrobisk i terenów poeksploatacyjnych,
- likwidację dzikich wysypisk śmieci i wdrożenie systemu składowania odpadów **zgodnie z regulaminem zachowania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.****

I.3. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA PRAWNĄ OCHRONĄ (OBOWIĄZUJĄCA/PROPONOWANA)

- zadaniem wyznaczonych obszarów jest stworzenie obszarowej ochrony prawnej środowiska i krajobrazu

Za podstawę obszarowej ochrony przyjmuje się Ekologiczny System Obszarów Chronionych. Wyróżniające się w skali regionu wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu uzasadniają rozszerzenie prawnej ochrony obszarowej w gminie. W studium uwzględnia się istniejące i projektowane obszary i obiekty chronione, **przewidziane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody**** oraz art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 28 września 1991 o lasach. Projektowane obszary chronione, do czasu ustanowienia ochrony prawnej obejmuje się ochroną planistyczną.

Główną formą ochrony przyrody i krajobrazu w gminie jest:

- **Otulina Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego**

W jej granicach znajduje się obszar 3,5 km², obowiązują zasady zagospodarowania określone Rozporządzeniem **Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2005 r., Nr 73, poz. 1524).****

- **Pomniki przyrody:**

A. istniejące

- 1) rosnące w parku podworskim w Fajstławicach:
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 604 cm)
 - buk zwyczajny (o obw. pnia 321 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 244 cm)
 - dąb czerwony (o obw. pnia 279 cm)
- 2) rosnące nad stawem na terenie parku podworskiego w Fajstławicach:
 - dąb szypułkowy (o obw. pnia 320 cm)
 - dąb szypułkowy (o obw. pnia 284 cm)
- 3) rosnące na terenie starego cmentarza parafialnego
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 345 cm)
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 330 cm)
- 4) rosnące na terenie parku podworskiego w Suchodołach
 - 15 lip drobnolistnych (o obw. pni do 126 cm)
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 265 cm)
 - 3 jesiony wyniosłe (o obw. pni 220 - 270 cm)
- 5) rosnące na terenie parku podworskiego w Siedliskach Pierwszych:
 - aleja lip drobnolistnych (o obw. pni do 245 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 262 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 246 cm)
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 264 cm)
 - buk zwyczajny (o obw. pnia 310 cm)
 - buk zwyczajny (o obw. pnia 288 cm)

- klon zwyczajny (o obw. pnia 291 cm)

B. projektowane

- 1) w miejscowości Fajstawice
 - topolę białą (o obw. pnia 352 cm) na terenie starego cmentarza parafialnego

*rosnące w parku podworskim:

 - dąb bezszypułowy (o obw. pnia 276 cm)
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 457 cm)
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 370 cm)
 - klon (o obw. pnia 426 cm)
 - kasztanowiec (o obw. pnia 360 cm)
- 2) w miejscowości Siedliska II
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 480 cm) w zagrodzie W Gnypa
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 360 cm) w zagrodzie P. Olecha
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 470 cm) przy kapliczce
- 3) w parku podworskim w Siedliskach:
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 410 cm)
 - jesion wyniosły (o obwodzie pnia 350 cm)
 - grab (o obw. pnia 306 cm)
 - dąb (o obw. pnia 340 cm)
 - klon (o obw. pnia 260 cm)
 - sosnę wejmutkę (o obw. pnia 255 cm)
- 4) w miejscowości Suchodoły:
 - topolę (o obw. pnia 532 cm) k. szkoły

* rosnące w parku podworskim

 - klon (o obw. pnia 378 cm)
 - jesion wyniosły (o obw. pnia 320 cm)
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 290 cm)
- 5) w miejscowości Wola Idzikowska
 - lipę drobnolistną (o obw. pnia 282 cm) k. krzyża

Podstawową zasadą jest ochrona ww. okazałych egzemplarzy drzew i pozostałości starodrzewu parkowego.

Ustala się:

- 1) zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania obiektów poddanych ochronie oraz dokonywania istotnych zmian obiektów;
- 2) zapewnienie właściwych dla gatunków drzew - warunków siedliskowych, ułatwiających pobieranie wody i substancji mineralnych;
- 3) ochrona podłoża wokół systemu korzeniowego przez zakaz zmiany stosunków wodnych i lokalizacji obiektów i urządzeń (poza ogrodzeniem ochronnym w odległości mniejszej niż 20 m);
- 4) zakaz niszczenia gleby, zakopywania i wylewania odpadów i nieczystości palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu obiektów;
- 5) zakaz umieszczania na obiektach tablic, napisów i innych znaków nie związanych z ochroną obiektu;
- 6) konserwacja i leczenie, podporządkowanie zabiegów pielęgnacyjnych celom ochronnym;

● **Użytki ekologiczne**

Uchwałą Nr XXVI/119/96 Rady Gminy w Fajslawicach z dnia 29 września 1996 r. tą formą ochrony objęto:

- 1) „Wąwóz Zagajnik” - zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz w Siedliskach I o pow. 6,20 ha
- 2) „Zróżdlika Marianki w Suchodołach” - obszar lasów, łąk, stawów i nieużytków w Suchodołach o pow. 6,5 ha,
- 3) „Wąwóz Siedliska koło ujęcia wody”- zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz we wsi Siedliska I, o pow. 1,5 ha,
- 4) „Kamieniomy w Woli Idzikowskiej” - obszar nieużytków, pastwisk i wyrobisk kamienia białego we wsi Wola Idzikowska o pow. 0,92 ha,
- 5) „Łęg olszowy koło źródeł Krynicy w Fajslawicach”- obszar lasów, łąk i pastwisk we wsi Fajslawice o pow. ok. 0,5 ha.

Na obszarach użytków podstawową zasadą jest w ochrona w stanie naturalnym zachowanych siedlisk rzadkich gatunków roślin oraz typowych dla ekosystemu zwierząt.

Dla użytków ekologicznych wprowadza się:

1. zakazy:

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

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

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

● **Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Marianki”**

Uchwałą Nr XXVI/120/96 Rady Gminy w Fajslawicach tą formą objęto obszar stawów, lasów, łąk, pastwisk i nieużytków położonych w dolinie Marianki i Krynicy na odcinku od starego cmentarza w Fajslawicach do końca stawów w Woli Idzikowskiej o łącznej powierzchni 38,50 ha.

Ponadto proponuje się włączenie do zespołu przyrodniczo-krajobrazowego:

- 1) pozostałej części dna doliny pomiędzy granicą zespołu a drogą Lublin-Zamość i zachodnim zboczem doliny, a także pomiędzy stawami w Woli Idzikowskiej a granicą gminy - z podmokłymi łąkami oraz zbiorowiskami leśnymi i zaroślawymi;
- 2) zespół parkowo-dworski;
- 3) zespół kościoła parafialnego pw. Św. Jana Nepomucena obejmującego kościół z XVIII w., dzwonnice z przełomu XVIII i XIX w., kostnicę z 2 pół. XIX w. i plebanię z końca XIX w.
- 4) nieużytki pomiędzy znajdującymi się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego stawami a nowym cmentarzem parafialnym;

Na obszarze objętym ochroną i proponowanym do ochrony ustala się:

1. zakazy:

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

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

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

● Lasy ochronne

A. istniejące:

- Las glebochronny:
* „Uroczysko Suchodoły” las państwowy - oddz. 364

B. projektowane (zgodnie z inwentaryzacją przyrodniczą dla lasów prywatnych)

- do statusu lasu glebochronnego - wskazano:
 - 1) 17 lasy na gruntach wsi Ksawerówki o pow. 6,14 ha
 - 2) 27 lasy na gruntach wsi Marysina o pow. 3,00 ha
 - 3) 37 lasy na gruntach wsi Siedliska I o pow. 10,53 ha
 - 4) 47 lasy na gruntach wsi Suchodoły o pow. 2,26 ha
- do statusu lasu wodochronnego – wskazano:
 - 1) 17 lasy na gruntach wsi Fajslawice o pow. 4,00 ha
 - 2) 27 lasy na gruntach wsi Suchodoły o pow. 11,75 ha
 - 3) 37 lasy na gruntach wsi Wola Idzikowska o pow. 2,00 ha

W obszarach tych obowiązuje podporządkowanie gospodarki leśnej wiodącym funkcjom ochronnym, ograniczenie wstępu oraz zakaz zrębów zupełnych. Szczegółowe sposoby prowadzenia gospodarki leśnej w lasach ochronnych określone są w Rozporządzeniu MOŚZNi L z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. Nr 69 póź. 337 z 7.09.1992 r).

I.4. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PLANISTYCZNĄ
Zadaniem wyznaczonych obszarów jest kształtowanie powiązań przyrodniczych i ochrona obszarów zasilania ekologicznego oraz uzupełnianie ochrony prawnej obszarów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych

Obejmują obszary posiadające wiodące znaczenie dla utrzymania aktywności środowiska, tworzące ciągłość powiązań w systemie ekologicznym. Ich celem jest stworzenie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody oraz uaktywnienie procesów odpornościowych środowiska. Ustala się następujące formy ochrony planistycznej:

- **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** - wiążący ze sobą tereny chronione, stabilizujący krajobraz i tworzący związki funkcjonalne systemu lokalnego z systemem regionalnym;
- **Kierunki powiązań w obrębie ESOCH** - strategiczne strefy, warunkujące drożność powiązań ekologicznych;
- **Ochrona źródliskowa Krynicy i Marianki** - w celu zabezpieczenia źródeł zasilania rzek;
- **Strefy ochrony warunków siedliskowych lasu** - w celu zabezpieczenia ekosystemów leśnych od niekorzystnych wpływów zewnętrznych;
- **Obszar Wysokiej Ochrony wód podziemnych (OWO)** - w celu zabezpieczenia zasobów przydatnych do zaopatrzenia w wodę;
- **Strefa zrównoważonego rozwoju turystyki** - w celu ochrony terenów atrakcyjne krajobrazowo i przyrodniczo;**
- **Strefy bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego o walorach**

wypoczynkowych – w celu ochrony wartości estetycznych, wypoczynkowych i rolniczych środowiska.**

W wyodrębnionych obszarach zasilania ekologicznego, obowiązuje szczególna ochrona powierzchni biologicznie czynnych. Podstawą zasadą jest zachowanie istniejącego układu fizjograficznego i przyrodniczego w związkach funkcjonalnych z terenami otwartymi.

ESOCH - stanowi ekologicznie aktywny, ciągły przestrzennie układ, którego podstawę tworzą:

- dolina Marianki
 - dolinka Krynicy
 - kompleksy leśne w rejonach Bielechy i Kosnowca
- ponadto system współtworzą:
- suche obniżenia dolinne, umożliwiające kształtowanie przyrodniczych powiązań pomiędzy rdzeniem systemu jaki stanowi dolina Marianki a lokalnymi biocentrami i lasami
 - strefy ochrony warunków siedliskowych lasów.

Zasady gospodarowania w „Systemie” podporządkowuje się funkcjom dla których został utworzony, a więc funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za funkcje uzupełniające uznaje się gospodarkę leśną, rolno-hodowlaną, a także rekreację (głównie specjalistyczną-wędkarstwo), podlegające określonym rygorom.

W użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu nacisk należy położyć na:

- ochronę tych terenów przed ograniczaniem powierzchni,
- ochronę przed zmianą przeznaczenia na użytkowanie zagrażające ich funkcji podstawowej,
- podniesienie aktywności biologicznej,
- działaniach prowadzących do ochrony rzadkich gatunków roślin i zwierząt, a także wzbogacania składu gatunkowego flory i fauny.

Z systemu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich inwestycji mogących destabilizować równowagę ekologiczną i dysharmonizować krajobraz, w szczególności zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów, składów, baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem modernizacji elementów budowlanych wskazanych do adaptacji oraz obiektów realizowanych dla celów ochronnych;
- lokalizację nowych kopalń surowców mineralnych;
- składowanie odpadów oraz lokalizację wylewisk i grzebalisk zwierząt;
- odprowadzania ścieków do wód i gruntu;
- wprowadzanie funkcji niezgodnych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem służących celom ochrony ekologicznej, sanitarnej **i infrastruktury technicznej.****

Ze względu na ubóstwo wód powierzchniowych, szczególnie znacznie ma ochrona wodności istniejących rzek. Jedyne ciek prowadzące wodę to Marianka i jej dopływ Krynica o długości 1,2 km. Marianka systematycznie skraca swój bieg. Obecnie jest zasilana tylko dwoma źródłami w Fajslawicach. Obszar ten wskazuje się do ochrony przed działaniami naruszającymi równowagę hydrologiczną poprzez:

- zakaz zmiany stosunków wodnych, prowadzących do obniżania poziomu wód gruntowych i osuszania terenu,
- zakaz przekształcania naturalnych wysięków, podmokłości i źródeł oraz zmiany warunków wypływu wody,
- zakaz zmiany ukształtowania i pokrycia terenu wokół źródłiska,

- ochronę istniejących zadrzewień i zarośli, kształtowanie naturalnej ochronnej strefy buforowej, utrudniającej bezpośrednią dostępność do miejsc źródłiskowych,
- zwiększenie roślinności łęgowej w celu zwiększenia retencyjności obszaru źródłiskowego.

Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, która jest pierwszoplanową ESOCH, wymaga z jednej strony działań pielęgnacyjnych (ochrona), a z drugiej wzmacniających i wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy (ubóstwo zjawisk wodnych na wierzchołkach, susza hydrologiczna) i narastających zagrożeń antropogenicznych (komunikacja, rolnictwo) uznaje się **fitomeliorację** za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności krajobrazu, a ponadto kształtowania jego wewnętrznej spójności ekologicznej i odporności systemu na zakłócenia zewnętrzne i wewnętrzne.

Obszar Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych: wzmożoną ochroną obejmuje się zasoby wód podziemnych gminy, traktując je jako część Obszaru Wysokiej Ochrony (tzw. OWO). Zasoby te stanowiące część kredowo-poleceńskiego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nie są wystarczająco izolowane od wpływów powierzchniowych. Obowiązują:

- likwidacja obiektów i ognisk zanieczyszczających wody podziemne (rekultywacja wysypisk); nadzór sanitarny nad sposobem utylizacji ścieków i śmieci;
- zakaz lokalizacji obiektów będących potencjalnym ogniskiem zanieczyszczania wód, oraz takich które mogą mieć ujemny wpływ na wody podziemne, poza dopuszczonymi w planie miejscowym;
- konieczność sukcesywnej realizacji kanalizacji sanitarnej terenów zabudowy wiejskiej.

Strefa zrównoważonego rozwoju turystycznego: kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju turystyki w tej strefie jest możliwe przez:

- **lokalizację zabudowy lotniskowej głównie w obrębie istniejącej zabudowy;**
- **rozwój zaplecza obsługującego turystykę i związanej z nim infrastruktury technicznej (oczyszczalnie ścieków, sieć kanalizacyjna);**
- **urządzenie ścieżek rowerowych, tras spacerowych, punktów widokowych, tras konnych, parków, zieleńców;**
- **zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszarów.****

Strefa bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego o walorach wypoczynkowych: stanowi ona udaną, pod względem wizualnym i użytkowym, przestrzenną syntezę wartości estetycznych, wypoczynkowych i rolniczych środowiska i stwarza najlepsze, w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, warunki dla rozwoju agroturystyki. Na terenach tych specjalnej ochronie przed nową zabudową podlegają sprzyjające regeneracji psycho-fizycznej człowieka kameralne wnętrza krajobrazowe (o ile lokalizacja tam kolejnych siedlisk rolniczych może wyraźnie obniżyć standard wypoczynku), a rygorystyczną ochroną przed zniszczeniem są objęte wszystkie te przyrodnicze elementy krajobrazu wiejskiego, które decydują o jego różnorodności, a w szczególności:

- **zadrzewienia (śródpolne, przydomowe, przydrożne, śródłukowe i inne);**
- **enklawy roślinności zbliżonej do naturalnej;**
- **drobnoprzestrzenna struktura lasów;**
- **naturalne i sztuczne zbiorniki wodne.****

**W celu ochrony wartości krajobrazu kulturowego oraz kształtowania harmonijnych
układów przestrzennych w zagospodarowaniu gminy wyznacza się
STREFĘ II
OCHRONY ZABYTKOWEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Zadaniem wyznaczonej strefy jest ochrona zasobów zabytkowego krajobrazu kulturowego gminy, określających jej tożsamość kulturową i stanowiących źródło i inspirację przekształceń zagospodarowania.

Główną zasadą obowiązującą na obszarze stref jest dostosowanie działań konserwatorskich (konserwacja, rewaloryzacja, rekonstrukcja) oraz zagospodarowanie terenu w otoczeniu wyodrębnionych obszarów do walorów obiektów i zespołów zabytkowych, wynikających ze stopnia ich zachowania (w układzie i substancji) oraz ich wartości historycznych, artystycznych i kulturotwórczych. Zagospodarowanie przestrzenne tych obszarów winno być dostosowane do zadań określonych w wyodrębnionych strefach ochrony konserwatorskiej II.1-II.4

II.1. STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”

Zadaniem wyznaczonej strefy jest ochrona obiektów i zespołów o najwyższych (w obszarze gminy) wartościach zabytkowych, zachowanych w układzie i substancji lub w układzie i częściowo w substancji. ***Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” dotyczy obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego.***** Należą do nich zespół sakralny w Fajslawicach oraz 3 zespoły dworsko-parkowe, wpisane do rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego.

Główną zasadą obowiązującą w odniesieniu do tych zespołów jest ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów, ich układu i substancji architektonicznej, a ponadto na obszarach zespołów dworsko-parkowych (zdegradowanych przez dotychczasowe użytkowanie oraz rozparcelowanych i zagospodarowanych przez różnych użytkowników) działaniem podstawowym winna być rewaloryzacja, uzupełniającymi ew. rekonstrukcja lub modernizacja pozwalająca na rewitalizację zespołu lub zabytku. W strefach objętych ścisłą ochroną oraz w ich najbliższym sąsiedztwie (w obszarach nieruchomości sąsiadujących z zespołem lub wyodrębnionych w studium jako obszary ekspozycji widokowej, prace mogące zmienić wygląd i funkcje obiektów wpisanych do rejestru zabytków, sylwetę w panoramach miejscowości, przesłonić wgląd na obiekt wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na obszarach położonych w strefie zabrania się następujących działań, jeśli nie wynikają one z projektów rewaloryzacji akceptowanych przez służby konserwatorskie:

- 1) dokonywania zmian kompozycji w zakresie rozplanowania zespołów, gabarytów zabytkowej zabudowy, dominant i akcentów architektonicznych, linii zabudowy, kompozycji zieleni i rzeźby terenu;
- 2) budowy nowych obiektów i urządzeń oraz nadbudowy i rozbudowy obiektów istniejących;
- 3) wprowadzania nowej infrastruktury technicznej z wyjątkiem służącej bezpośrednio obsłudze obiektów w granicach zespołu zabytkowego, pod warunkiem uzyskania zezwolenia WKZ.

Opracowanie projektów rewaloryzacji winno być poprzedzone badaniami interdyscyplinarnymi, umożliwiającymi sformułowanie wytycznych konserwatorskich. Projekty rewaloryzacji obiektów i zespołów winny być zatwierdzone przez odnośne władze konserwatorskie. Projekty rewaloryzacji winny być opracowane w granicach obejmujących obszary wpisane do rejestru zabytków wraz ze strefą ekspozycji. W przypadkach gdy wdrożenie do realizacji projektu rewaloryzacji związane byłoby z przekształceniami funkcjonalnymi i własnościowymi obowiązuje procedura formalnoprawna regulowana przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i opracowanie miejscowych planów zagospodarowania w skali odpowiedniej do przedmiotu planu.

Obowiązują następujące **uszczegółowione zasady ochrony konserwatorskiej** w odniesieniu do **zespołów zabytkowych w strefie A wpisanych do rejestru zabytków**:**

Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Jana Nepomucena w Fajslawicach z wystrojem wnętrza, dzwonnica, pomniki i drzewostan w obrębie cmentarza kościelnego - A/391**

Zespół dworsko - parkowy w Fajslawicach: **dwór, bramy wjazdowe – główna i boczna, bramki wschodnia i zachodnia, park, w gran. działek wskazanych w decyzji, wg zał. planu – A/1108****
najstarszy pochodzący z II połowy XVIII w. dwór, gruntownie przebudowany w duchu eklektyzmu w 1909, od II wojny światowej użytkowany przez szkołę, obecnie opuszczony, zdegradowany. Otoczony stosunkowo dobrze zachowanym parkiem krajobrazowym z czytelnym układem alejek oraz systemem wodnym.

Zespół dworsko - parkowy w Suchodołach: dwór, pozostałość parku z aleją dojazdową, spichlerz – A/753;

Zespół dworsko - parkowy w Siedliskach: **dwór, d. oficyna dworska, gorzelnia, park, wg zał. - A/719**

W odniesieniu do obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowanych, realizacyjnych. Zasady kształtowania przestrzennego i prowadzenia wszelkich inwestycji winny być podporządkowane decyzjom konserwatorskim. Dotyczy to również zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz wtórnych podziałów historycznych założeń. Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy takich obiektach i w otoczeniu zabytku wymaga uzyskania pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.**

II.2 STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Zadaniem wyznaczenia strefy jest zachowanie i uzupełnianie wartości kulturowych zabytkowych obiektów i zespołów, zachowanych w elementach układu i substancji zabytkowej, obejmujących obiekty sakralne, przemysłowe i techniki, folwarczne, użyteczności publicznej, cmentarze i miejsca pamięci. ***Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej dotyczy obszarów i obiektów wpisanych do ewidencji zabytków województwa lubelskiego.*****

Główną zasadą obowiązującą w tej strefie jest ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji, a w odniesieniu do obiektów folwarcznych, przemysłowych uzupełnienie i rewaloryzacja wraz z adaptacją na nowe funkcje określone w projektach rewaloryzacji i planie miejscowym.

Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów po uprzednim uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W przypadku koniecznej rozbiórki obiektu, znajdującego się w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, należy przedstawić inwentaryzację architektoniczną w celu uzyskania zgody Lubelskiego Konserwatora Zabytków.**

OBIEKTY OBJĘTE POŚREDNIĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Obejmuje ochroną obszary i dobra kultury wpisane do ewidencji **województwa lubelskiego**.

• **FAJSŁAWICE**

- 1) Kostnica w zespole kościelnym
- 2) **Ogródenie cmentarza przykościelnego****
- 3) Kapliczka – **Fajslawice 117 ****
- 4) Kaplica grobowa Florkowskich na cmentarzu parafialnym
- 5) Kaplica grobowa Jana Hakenszmidta na cmentarzu parafialnym
- 6) **Kuźnia w zespole dworsko-parkowym****
- 7) **Magazyn w zespole dworsko-parkowym****
- 8) Oficyna w zespole dworsko-parkowym
- 9) Gorzelnia w zespole dworsko-parkowym
- 10) Kuchnia z pralnią w zespole dworsko-parkowym

• **BONIEWO**

- 1) Cmentarz wojenny z I wojny św.

• **DZIECININ**

- 1) Cmentarz wojenny z I wojny św.

• **SUCHODOŁY**

- 1) **Budynek gospodarczy z piwnicą w zespole dworsko-parkowym****
- 2) Obora I w zespole dworsko-parkowym
- 3) Obora II w w zespole dworsko-parkowym – **Suchodoły 104****
- 4) Spichlerz w zespole dworsko-parkowym - **Suchodoły 288****
- 5) Czworak w zespole dworsko-parkowym - **Suchodoły 275****
- 6) Kurnik w zespole dworsko-parkowym- **Suchodoły 273****
- 7) Piwnice (2) w zespole dworsko-parkowym - **Suchodoły 275****
- 8) Piwnica (1) w zespole dworsko-parkowym - **Suchodoły 275****
- 9) **Chlewy w zespole dworsko-parkowym - Suchodoły 275****
- 10) Kaplica ariańska w zespole dworsko-parkowym - **Suchodoły 277****
- 11) Dom mieszkalny (chałupa) - **Suchodoły 91****

• **SIEDLISKA**

- 1) **Dom mieszkalny (chałupa) – Siedliska Drugie 141****
- 2) **Stróżówka w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze****

- 3) Oficyna w zespole dworsko-parkowym – ***Siedliska Pierwsze*****
- 4) Stajnia w zespole dworsko-parkowym – ***Siedliska Pierwsze*****
- 5) Spichlerz z suszarnią chmielu w zespole dworsko-parkowym – ***Siedliska Pierwsze*****
- 6) Młyn w zespole dworsko-parkowym – ***Siedliska Pierwsze*****
- 7) Garbarnia w zespole dworsko-parkowym – ***Siedliska Pierwsze*****
- 8) Obora – ***Siedliska Pierwsze 168*****

- **KSAWERÓWKA**

- 1) Szkoła

OBIEKTY POSTULOWANE DO OBJĘCIA GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTEKÓW**

- **SIEDLIKA****

- 1) *Kapliczka (Siedliska II)*
 - 2) *Młyn (Siedliska II)*
 - 3) *Kordegarda - stróżówka w ZDP*
 - 4) *Brama wjazdowa w ZDP*
- XIX / XX w.**
- II pół. XIX w.**
- I pół. XX w.**

- **KSAWERÓWKA**

- 1) *Kapliczka*
- II pół. XIX w.**

- **WOLA IDZIKOWSKA**

- 1) *Kapliczka*
- lata 50-te XX w.**

**II.3. PROJEKTOWANA STREFA POŚREDNIEJ (PLANISTYCZNEJ) OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Zadaniem wyznaczonej na rysunku studium strefy jest ochrona tożsamości i historycznych elementów rozplanowania przez wprowadzenie stosownych ustaleń do planu miejscowego. W obszarze strefy wprowadzono podział na podstrefy wyodrębniając:

- **STREFĘ OCHRONY TOŻSAMOŚCI KRAJOBRAZU WSI Z ŁANOWYMI ROZŁOGAMI PÓL „K”**
- **STREFĘ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ - „AR”**

Zadaniem wyznaczonej STREFY OCHRONY TOŻSAMOŚCI KRAJOBRAZU WSI Z ŁANOWYMI ROZŁOGAMI PÓL" jest ochrona i kształtowanie układu wieloprzestrzennych krajobrazów polnych z zachowaniem czytelności lub średniowiecznego rozmierzenia jako

wyjątkowej (w skali regionu) wartości kulturowej krajobrazu rolniczego.

Strefa obejmuje rozległe obszary pól najstarszych wsi: Fajstławice, Siedlisk, Suchodołów, jako zaplecza jednostek osadniczych o czytelnym układzie pól z rozmierzenia magdeburskiego.

Na wymienionym obszarze proponuje się przyjąć następujące zasady:

- poprzeczne podziały gruntów winny być ograniczone do przypadków, gdy podział wzdłużny uniemożliwia racjonalną gospodarkę rolną;
- ewentualne scalenia gruntów winny być dostosowane do pasmowego układu pól;
- zachowanie układów równoległych dróg dojazdowych do pól.

Zadaniem wyznaczenia „PROJEKTOWANEJ STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ (PLANISTYCZNEJ) ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNEJ” jest objęcie ochroną przez wprowadzenie stosownych ustaleń do planu miejscowego, obszarów o wartości archeologicznej (wyznaczonych znaleziskami powierzchniowymi z epoki neolitu i wczesnego średniowiecza mających charakter zabytków ruchomych).

Główną zasadą obowiązującą na tym obszarze winna być ochrona stanowisk archeologicznych w zakresie i formie uzależnionej od układu i koncentracji.

Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej dla zabytków archeologicznych – stanowisk w granicach ich zasięgu podanego na mapie.

W obrębie tych obszarów wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych (kubaturowa, liniowa, drogowa, pozyskiwania surowców mineralnych) oraz zmiany w użytkowaniu gruntu, wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - przed zgłoszeniem lub pozwoleniem na budowę.

Prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom, muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.**

**WYKAZ KART EWIDENCYJNYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W
WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW
(NIE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW)****

Gmina Fajstławice znajduje się w obrębie następujących obszarów AZP: 80 – 84, 80 – 85, 81 – 84, 81 – 85, 81 – 86, 82 – 84, 82 – 85.

Na obszarach AZP 80 – 84, 81 – 84, 81 – 86, 82 - 84 nie zewidencjonowano stanowisk archeologicznych z terenu gminy.**

MIEJSCOWOŚĆ**	AZP**	NR STANOWISKA NA OBSZARZE**
Fajstławice	80 - 85	1
Fajstławice	80 - 85	12
Fajstławice	80 - 85	14
Fajstławice	80 - 85	19
Fajstławice	80 - 85	20
Fajstławice	80 - 85	21

MIEJSCOWOŚĆ**	AZP**	NR STANOWISKA NA OBSZARZE**
<i>Fajstówice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>22</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>23</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>24</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>25</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>26</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>81 - 85</i>	<i>1</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>81 - 85</i>	<i>2</i>
<i>Fajstówice</i>	<i>81 - 85</i>	<i>3</i>
<i>Ksawerówka</i>	<i>82 - 85</i>	<i>7</i>
<i>Ksawerówka</i>	<i>82 - 85</i>	<i>8</i>
<i>Marysin</i>	<i>82 - 85</i>	<i>11</i>
<i>Marysin</i>	<i>82 - 85</i>	<i>32</i>
<i>Siedliska I</i>	<i>81 - 85</i>	<i>10</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>4</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>5</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>6</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>7</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>8</i>
<i>Suchodoły</i>	<i>81 - 85</i>	<i>9</i>
<i>Wola Idzikowska</i>	<i>80 - 85</i>	<i>2</i>
<i>Wola Idzikowska</i>	<i>80 - 85</i>	<i>3</i>
<i>Wola Idzikowska</i>	<i>80 - 85</i>	<i>11</i>

W celu kształtowania ładu przestrzennego i poprawy struktury terenów otwartych i zabudowanych wyznacza się

STREFĘ III

OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA FIZJONOMII KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Zadaniem strefy jest akcentowanie wartości krajobrazu gminy oraz kształtowanie harmonijnych układów przestrzennych wiążących walory użytkowe i estetyczne w zagospodarowaniu i zabudowie terenu. W studium wyznaczono obszary zróżnicowanej polityki w odniesieniu do krajobrazu, odnoszą się one przede wszystkim do warunków rozwoju podstawowych funkcji gminy w zgodności z predyspozycjami naturalnymi i kulturowymi krajobrazu; przy czym głównym kryterium jest aspekt wizualny i widokowy.

III.1 STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU OTWARTEGO PRZED ZABUDOWĄ

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest ochrona rozległych, otwartych krajobrazów polnych przed zabudową i zmianą charakteru użytkowania oraz zachowanie jego tożsamości kulturowej przez ochronę układu rozmierzeń łąkowych w wyodrębnionej strefie pośredniej (planistycznej) ochrony konserwatorskiej.

Celem tak określonej ochrony jest zachowanie ekspozycji krajobrazu w dalekim widoku i ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Główną zasadą obowiązującą w strefie jest ochrona przestrzeni otwartych, a w szczególności najbardziej eksponowanych elementów ukształtowania terenu (górných partii wierzchowinowych i zboczowych) oraz zachowanie struktury przestrzennej gminy (istniejącej relacji między terenami niezainwestowanymi i zabudowanymi) przez ograniczenia wszelkich form zainwestowania do terenów ukształtowanej i kształtującej się zabudowy wiejskiej.

W szczególności obowiązują:

- zakaz lokalizacji nowych budynków poza istniejącymi siedliskami;
- dopuszcza się uzupełnianie zabudowy w istniejących siedliskach;
- tworzenie osłon krajobrazowych przez nasadzenia zieleni wysokiej wokół zabudowy (pojedyncze siedliska) istniejącej na tym obszarze;
- kształtowanie układów zieleni na kierunkach powiązań ekologicznych (zalesienia), przydrożnej (szpalery, aleje) i śródpolnej (gniazdowe);
- dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

III.2. STREFA EKSPOZYCJI OCHRONY PRZEDPOLA WIDOKU ZESPOŁÓW ZABYTKOWYCH

Zadaniem tej strefy jest ochrona przed zabudową lub innymi formami zainwestowania lub zagospodarowania (zieleni wysoka) terenów otwartych w otoczeniu zespołu sakralnego i dworsko-parkowych oraz innych obiektów stanowiących o wartości krajobrazu kulturowego gminy (np. cmentarze wojenne).

Obejmuje się ochroną następujące obszary przedpola widoku jako strefy ekspozycji zespołów zabytkowych:

- kościoła parafialnego pw. św. Jana Nepomucena i dzwonnicy w Fajslawicach od północy (rejon nowego cmentarza) i północnego zachodu (od dr nr 17);
- zespołu dworsko-parkowego w Fajslawicach od północy, teren zbocza dolin między zespołem a stawami otaczającymi go od wschodu oraz od południa zespół stawów zbocza doliny oraz „nowy cmentarz parafialny”;
- zespołu dworsko-parkowego w Suchodołach od północy - tereny łąk;
- zespołu dworsko-parkowego w Siedliskach - ekspozycja części gospodarczej zespołu - gorzelni od północy (z drogi gminnej przecinającej dolinę).

Podstawową zasadą obowiązującą w strefie jest ochrona otwarć widokowych oraz eliminacja form zagospodarowania mogących stanowić bariery widokowe w oglądzie zabytkowych zespołów. Ustala się następujące warunki ochrony:

- formowanie zieleni umożliwiające ekspozycję najcenniejszych elementów widoku a stanowiącej osłonę obiektów dysharmonijnych zlokalizowanych w strefie ekspozycji.

III.3 STREFA REHABILITACJI I REKULTYWACJI

Zadaniem wyznaczonej strefy jest odtworzenie wartości kulturowych i widokowych terenów zdegradowanych przez niewłaściwy sposób zagospodarowania i użytkowania, położonych w strefie ekspozycji lub w bezpośrednim sąsiedztwie zespołów zabytkowych.

Podstawowymi działaniami jest kreacja lub rekompozycja elementów krajobrazu ewentualnie powiązana z rekonstrukcją obiektów o cechach zabytkowych lub sanacją obiektów w złym stanie technicznym, dysharmonijnych.

Główną zasadą obowiązującą w strefie jest integracja i dopełnianie układu przestrzennego w powiązaniu z ochroną i rewaloryzacją ukierunkowaną na uczytelnienie i odtworzenie układu kompozycyjnego oraz zabytkowej substancji architektonicznej. Działania te winny być podjęte w powiązaniu z rewaloryzacją zespołów zabytkowych w obszarach ochrony konserwatorskiej, zgodnie z zaleceniami określonymi dla tych stref.

W studium wyodrębniono następujące obszary, które winny podlegać rehabilitacji i rekultywacji:

1. Południowe przedpole zespołu dworsko-parkowego w Fajslawicach ze stawami, terenem RSP i zboczem doliny od strony cmentarza i „Herbapolu” - na obszarze tym obowiązują w szczególności:
 - rekultywacja i ukształtowanie terenu RSP i umocnienie skarpy cmentarza,
 - odtworzenie stawów,
 - nasadzenia zieleni wysokiej w północnej części terenu „Herbapolu” osłaniającej wielkokubaturowe obiekty produkcyjno-magazynowe oraz średniej i wysokiej w otoczeniu stawów,
 - przekształcenie zagospodarowania terenu d. RSP - usunięcie lub przebudowa budynku tzw. rybakówki z dostosowaniem formy, skali i kolorystyki architektury do walorów ekspozycji.
2. Wschodnie przedpole zespołu dworsko-parkowego w Fajslawicach - przekształcone na funkcje obsługi rolnictwa: zlewnia mleka, plac składowy, skup ziół:
 - teren zdegradowany przez lokalizację szpecącej architektury, niewłaściwe użytkowanie istniejących obiektów folwarcznych, utwardzenie placów, ogrodzenie, składowanie odpadów ziół w strefie przydolinnej;
3. Teren przydolinny między zespołem sakralnym (kościelno-plebańskim) w Fajslawicach a „starym cmentarzem” na „górze ariańskiej” zdegradowany przez przekształcenie doliny (zmiana ukształtowania), składowanie śmieci, usytuowanie budynku gospodarczego:
 - obowiązuje rewitalizacja doliny, ukształtowanie zbocza doliny oraz uporządkowanie terenu i wprowadzenie zieleni średniej na styku z projektowanym ciągiem pieszym.
4. Teren pofolwarczy na północny wschód od zespołu dworsko-parkowego w Suchodołach - zdegradowany przez użytkowników oraz brak ochrony konserwatorskiej (wyłączony z zespołu dworsko-parkowego):
 - wskazana rekonstrukcja obiektów czworaków i zagospodarowanie na funkcje umożliwiające integrację zespołu,
 - odbudowa d. kaplicy ariańskiej, wycinka drzew ograniczających ekspozycję zespołu.

III.4 PUNKTY WIDOKOWE Z OTWARCIAMI WIDOKOWYMI

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

Podstawową zasadą obowiązującą w strefach jest ochrona otwarć widokowych oraz dostosowanie formy urządzenia punktów do warunków ich ekspozycji i otaczającego krajobrazu oraz funkcji obsługi ruchu turystycznego.

Do urządzenia (o formach małej architektury, zieleni średniej, parkingów) wskazuje się punkty widokowe jako element związany z zagospodarowaniem tras turystycznych.

Ustala się następujące warunki ochrony:

- **ograniczenie do niezbędnego minimum**** nowych realizacji obiektów kubaturowych oraz inwestycji liniowych, przysłaniających wgląd i ograniczających powiązania widokowe oraz kształtowanie nowych negatywnych dominant;
- odgospodarowanie zadrzewień na osiach widokowych;
- formowanie zieleni "nakierujące wgląd" - aleje, szpalery, ciągi zadrzewień; wskazane odtworzenie historycznych powiązań przez rekonstrukcję obiektów - dominant architektonicznych lub akcentowanie tradycji miejsca jako elementów zagospodarowania stref.

III.5 DOMINANTY

Głównym zadaniem wyodrębnionych elementów kompozycji krajobrazu jest ochrona dominant krajobrazowych naturalnych i architektonicznych warunkująca ich „czytelność” w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustalenie form zagospodarowania umożliwiających ich wyeksponowanie lub rekompozycję.

Do głównych elementów krajobrazu określającego jego walory widokowe i krystalizujących układy przestrzenne są zaliczane:

● Dominanty naturalne

Zadaniem tej strefy jest określenie elementów otwartego krajobrazu kulturowego najwyraźniej wyodrębniających się w krajobrazie jako tzw. „ostańce” i stanowiących najcenniejsze wartości rzeźby terenu eksponowane w tzw. „widokach bliskich i dalekich” z głównych traktów komunikacyjnych.

Obejmuje się ochroną następujące dominanty naturalne stanowiące o walorach polnego krajobrazu kulturowego gminy:

I. we wschodniej części wsi Marysin w rejonie Lasu Łusiennego (ponad 255 m npm)

II. w północno-wschodniej części wsi Suchodoły Prawobrzeżne

III. we wsi Siedliska I w rejonie wąwozu Zagajnik (ponad 238 m npm)

IV. we wsi Siedliska II w rejonie Lasu Siedliskiego (ponad 265 m npm)

V. w południowej części wsi Ksawerówka (ponad 251 m npm)

VI. w pomocnej części wsi Marysin w rejonie wąwozów (ponad 258 m npm)

- VII. we wsi Suchodoły (prawobrzeżne) - ponad 230 m npm
- VIII. we wsi Suchodoły (prawobrzeżne) - ponad 244 m npm
- IX. w północno-wschodniej części wsi Suchodoły (prawobrzeżne) - ponad 224 m npm
- X. we wschodniej części wsi Wola Idzikowska (ponad 230 m npm)
- XI. kulminacja w rejonie kamieniołomów w Woli Idzikowskiej
- XII. we wschodniej części wsi Kosnowiec (ponad 238 m npm)

Podstawową zasadą obowiązującą w strefach jest ochrona przed zainwestowaniem (z wyłączeniem dominant nr I i II wskazanych do urządzenia) oraz ich rzeźby i warunków ekspozycji.

Ustala się następujące warunki ochrony wymienionych kulminacji terenowych:

- **ograniczenie do niezbędnego minimum**** nowych obiektów kubaturowych oraz inwestycji liniowych (napowietrzne linie elektroenergetyczne),
- zakaz naruszania rzeźby terenu przez m.in. eksploatację surowców mineralnych, lokalizację wysypisk śmieci,
- ograniczanie zalesień na przedpolu widoku.

● Dominanty architektoniczne

Sieć osadnicza gminy wraz z ośrodkami dworskimi została ukształtowana wzdłuż dolin rzecznych, w ich dolnych partiach zboczowych. Wytrasowanie obsługujących traktów komunikacyjnych równoległe do doliny na terenie bardziej wyniesionym w stosunku do zabudowy wsi, wysokie zadrzewienia nadrzeczne oraz starodrzew w otoczeniu najważniejszych obiektów (sakralnych, dworskich) przesłaniają wgląd na nie i ograniczają ich rolę w kompozycji panoram i w widokach lokalnych. Również w widokach z dróg trasowanych prostopadle do dolin, przecinających tereny najbardziej wypiętrzone z wyżej wymienionych względów wsie wraz z ośrodkami dworskimi i obiektami sakralnymi są widoczne jako skupmy zieleni wysokiej.

Na obszarze wsi nie wyodrębniono zatem panoram wsi wymagających ochrony.

Zabytkowe dominanty architektoniczne eksponowane są w planach „bliskiego widoku”. Stanowią je następujące obiekty:

- kościół parafialny pw.św. Jana Nepomucena w Fajslawicach z dzwonnica, eksponowany w widoku od północy (rejon tzw. nowego cmentarza) i północnego zachodu,
- zespół gorzelni z kominem w Siedliskach; eksponowany od północy od drogi gminnej przecinającej dolinę.

Współczesne dominanty architektoniczne to:

- sklep i drewniana dzwonnica w Woli Idzikowskiej na osi drogi powiatowej do Oleśnik;
- budynek nowej szkoły w Fajslawicach, o interesującej formie architektonicznej, nieco przeskalowany na tle zespołu dworsko-parkowego,
- wieża dzwonna nowego kościoła w Siedliskach II, eksponowana od drogi powiatowej.

W zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje ochrona warunków ekspozycji i rangi obiektów w widokach lokalnych; wyklucza się sytuowanie w otoczeniu obiektu budynków i urządzeń oraz form zagospodarowania (wysoka zieleń, napowietrzna linia elektroenergetyczne) ograniczających wgląd na obiekt i konkurujących w panoramie wsi.

● Dominanty architektoniczne negatywnie eksponowane

- obiekty magazynowo - produkcyjne „Herbapolu” w Fajslawicach,
- obiekty magazynowe i gospodarcze SRH w Suchodołach Obowiązuje tworzenie

pasm zieleni przesłaniających wgląd na obiekt na kierunkach głównych powiązań widokowych.

● Punkty widokowe z otwarciami widokowymi

Zadaniem tej strefy jest zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz określenie dopuszczonych form zagospodarowania w celu ochrony ekspozycji elementów krajobrazu kulturowego o najwyższych walorach (dominant architektonicznych, naturalnych, krajobrazu polnego z historycznymi łańcowymi rozłogami pól), stanowiących o jego tożsamości kulturowej.

Obejmuje się ochroną następujące otwarcia widokowe:

- z trasy komunikacyjnej Lublin – Zamość:
 - * na krajobraz polny wsi Ignasin i kulminację nr XII w Kosnowcu
 - * na krajobraz polny wsi Fajslawice (południowe) i kulminację XII oraz kamienny obelisk w ewidencji zabytków (póz. 10 wykazu)
 - * na kościół parafialny pw. św. Jana Nepomucena z dzwonnica od północnego zachodu;
- z drogi wojewódzkiej do Trawnik na zbocze doliny Marianki, park dworski w Fajslawicach;
- z drogi powiatowej Fajslawice – Rynczewice:
 - * na dolinę Marianki (Suchodoły – Olendry)
 - * na kulminację w rejonie ujęcia wody
 - * na kulminację Marianki i zespół parkowy w Siedliskach oraz kulminację nr III i IV w Siedliskach I i II;
- z drogi powiatowej Marysin – Siedliska:
 - * na zespół parkowy i gorzelnię w Siedliskach;
 - * na kulminację nr VI
- z drogi gminnej przecinającej dolinę
 - * na gorzelnię w zespole dworsko-parkowym w Siedliskach

Podstawową zasadą obowiązującą w obszarze otwarć widokowych jest utrzymanie oraz wprowadzenie form zagospodarowania nie stanowiących barier widokowych w „ogłędzie” krajobrazu o najwyższych walorach.

W szczególności ochrona otwarć widokowych wiąże się z wykluczeniem pasmowej zabudowy, wysokich urządzeń infrastruktury technicznej oraz pasmowych zadrzewień w obszarze między punktem widokowym a eksponowanym elementem krajobrazu. W zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują zasady utrzymania ich ekspozycji w widokach lokalnych od strony dróg.

● Główne osie widokowe

Ważnym elementem ochrony i kształtowania kompozycji krajobrazu są osie widokowe i strefy ekspozycji do wyznaczenia na rysunku planu miejscowego. Analiza krajobrazowa gminy wykazuje zatarcie kompozycji (lub częściowe zatarcie) istniejących zespołów dworsko-parkowych oraz powiązań funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami majątków a pozostającymi z nimi w związku gospodarczym folwarkami.

Historyczne osie widokowe nakierowujące wgląd na główny obiekt dóbr - **dwór** są obecnie czytelne fragmentarycznie jako:

- 1) oś widokowa wiążąca trakt Lublin - Zamość z zespołem dworskim w Fajslawicach - jako droga z pozostałościami alei lipowej,
- 2) oś widokowa Kol. Suchodoły - dwór Suchodoły - jako droga gminna cz. obsadzona drzewami na przedłużeniu alei w zespole parkowym,

3) oś widokowa dwór w Suchodołach - staw z wyspą cz. zatarte na kierunku osi.

Główną oś krajobrazową stanowi dolina z zespołem stawów na południe od zespołu dworsko-parkowego w Fajslawicach czytelna z przecinającej ją drogi gminnej.

Obowiązuje ochrona powiązań przestrzennych, istniejącego układu drożnego i towarzyszących mu zadrzewień oraz rekonstrukcja przez odtworzenie fragmentów alei nakierowujących wgląd na obiekty zabytkowe lub wycinkę samosiejek i likwidację innych elementów zagospodarowania istniejących na kierunkach głównych powiązań.

III.6 STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ZIELENI

● PARKI DWORSKIE

Zabytkowe parki w otoczeniu zabudowy dworskiej zachowały się we wsiach:

- Fajslawice - o czytelnym układzie kompozycyjnym i częściowo zachowanym drzewostanie - drzewa pomnikowe,
- Suchodoły - o układzie kompozycyjnym zdegradowanym, czytelnym we fragmentach i częściowo-zachowanym drzewostanie - drzewa pomnikowe,
- Siedliska - o czytelnym układzie kompozycyjnym i cz. zachowanym drzewostanie - drzewa pomnikowe.

Wszystkie zespoły parkowe, zdegradowane w różnym stopniu wymagają podjęcia działań związanych z konserwacją istniejącej zieleni oraz rewaloryzacją! odtworzeniem historycznego układu kompozycyjnego, zgodnie z zasadami określonymi w strefie II.1 **dotyczącej obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków**** dla zespołów dworsko-parkowych.

Zabytkowy drzewostan na terenie gminy związany jest także zespołem sakralnym w miejscowości Fajslawice.

Wiodącą zasadą jest zakaz likwidacji zieleni i wycinki drzewostanu parkowego, oraz innych form zieleni komponowanej. W obszarze obowiązuje:

- ochrona, konserwacja i uzupełnianie drzewostanu zieleni komponowanej,
- rekompozycja założeń parkowych w oparciu o projekt zaopiniowany przez służby konserwatorskie,
- w otoczeniu zespołów dworsko-parkowych, przy projektowaniu uwzględnianie dawnych dróg, alei dojazdowych ze wskazaniem na rekompozycję dawnego układu.

● ZIELEŃ PRZYDROŻNA, ALEJE, SZPALERY DO KSZTAŁTOWANIA I OCHRONY

Zadaniem strefy jest podniesienie rangi zieleni pasmowej zwłaszcza ochrony istniejącego starodrzewu i pozostałości alei oraz ukierunkowanie form zagospodarowania wzdłuż dróg publicznych, ciągów komunikacyjnych, obiektów publicznych w nawiązaniu do tradycji historycznej.

W krajobrazie gminy stosunkowo czytelne są zadrzewienia przydrożne historyczne obsadzenia dróg wiążących majątki:

- x Fajslawice - Trawniki (droga wojewódzka)
- x Fajslawice - Oleśniki (droga gminna zadrzewienia poza obszarem gminy)

- x dwór Fajslawice - trakt Lublin – Zamość
- x dwór Suchodoły - Kol. Suchodoły

a także głównego traktu Lublin - Zamość, którego regulację przeprowadzono w 1828 r.
a także jako fragmenty układu komunikacyjnego parków dworskich:

- w Fajslawicach
 - aleja kasztanowców w północnej części zespołu
 - szpalery grabowe wzdłuż południowej granicy parku
- w Suchodołach
 - aleja do dworu w południowo-zachodniej części zespołu
 - szpalery wzdłuż południowej i południowo-zachodniej części założenia.

Wiodącą zasadą jest ochrona i konserwacja istniejącego starodrzewu oraz kształtowanie układów zieleni w nawiązaniu do warunków ekologii krajobrazu.

W zagospodarowaniu terenu winny obowiązywać:

- a) ochrona zabytkowych alei, szpalerów, ich pozostałości - konserwacja starodrzewu, kontynuacja nasadzeń w nawiązaniu do zachowanych założeń kompozycyjnych;
- b) wykluczenie ogrodzeń naruszających system korzeniowy drzew,
Ponadto w formowaniu nowych układów zieleni należy uwzględnić:
 - kontynuację tradycyjnych nasadzeń i kształtowanie nowych nasadzenia wzdłuż dróg publicznych (głównych ciągów widokowych), w szczególności w przypadku ich modernizacji związanej z wycinką istniejących drzew oraz wzdłuż tras rowerowych, z wyłączeniem obszarów w strefie ekspozycji krajobrazowej;
 - kształtowanie szpalerów i zieleni kurtynowej przysłaniających negatywne widoki;
 - kształtowanie zieleni wokół obiektów użyteczności publicznej, uwzględniające warunki ich ekspozycji (osłona lub kształtowanie otwarc widokowych);
 - kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej wzdłuż dróg, wokół terenów zainwestowania przemysłowego, składów, baz i innych obiektów wielkokubaturowych i uciążliwych dla ich otoczenia.

● CMENTARZE (KATOLICKI/WOJENNY/MIEJSCA PAMIĘCI)

Zadaniem strefy jest zapewnienie ochrony cmentarzy czynnych i zamkniętych, oraz innych miejsc pamięci jako obiektów symbolicznych kultury i przeszłości tej ziemi - wraz z otoczeniem, przed niewłaściwym zagospodarowaniem.

Na terenie gminy znajdują się:

Cmentarze zabytkowe

- 1) w Fajslawicach - parafialny rzymskokatolicki założony w 1757 r. o dużych walorach historycznych i interesujących zabytkach sepulkralnych, zaniedbany, **wpisany do ewidencji zabytków,****
- 2) w Fajslawicach - parafialny, rzymsko-katolicki, założony w I pół. XIX w. wpisany do ewidencji zabytków, zachowany w układzie i zabytkowej substancji (obowiązują zasady określone dla strefy II.2)
- 3) w Boniewie – **cmentarz wojenny wpisany do ewidencji zabytków,**
- 4) w Dziecieninie – **cmentarz wojenny wpisany do ewidencji zabytków,**
- 5) w Ignasinie – **mogiła zbiorowa z okresu powstania styczniowego ? wpisana do ewidencji zabytków.****

Współcześnie założony:

- 1) w Siedliskach I - cmentarz parafialny założony w powiązaniu z zespołem kościelnym w Siedliskach I, na kulminacji terenowej, ukształtowana zieleń komponowana na kierunkach powiązań widokowych.

W odniesieniu do terenów cmentarnych ustala się:

- 1) wygrodzenie cmentarza w Fajslawicach, objętego ochroną konserwatorską;
- 2) ochrona drzewostanu cmentarnego;
- 3) zakaz lokalizacji w bliskim sąsiedztwie cmentarzy obiektów i form zagospodarowania, które naruszają warunki ochrony powagi miejsca.

Cmentarze są zaewidencjonowane, oznakowane i ogrodzone, ich stan zachowania nie budzi zastrzeżeń.

Na terenie gminy znajdują się również zabytki ruchome wpisane do ewidencji zabytków:

- 1) ***w miejscowości Fajslawice - kapliczka? w kształcie kolumny tokańskiej.*****

● ***MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ *****

- 1) ***w miejscowości Ignasin pomnik poległych żołnierzy w II wojnie św. II *****
- 2) ***w miejscowości Fajslawice - pomnik ku czci ofiar II wojny św.*****

**W celu wykorzystania zasobów i walorów środowiska przyrodniczego gminy
oraz stworzenia korzystnych warunków dla podnoszenia poziomu życia
mieszkańców wyznacza się
STREF IV
POLITYKI ROZWOJU**

poprzez określenie obszarów zróżnicowanej polityki rozwoju podstawowych funkcji gminy, umożliwiających wzbogacenie bazy ekonomicznej zgodnie z naturalnymi predyspozycjami środowiska oraz preferencjami wynikającymi z oceny potencjałów występujących w obszarze gminy.

**W celu poprawy efektywności rolnictwa oraz zwiększenia bazy produkcyjnej i
usług komplementarnych dla produkcji rolnej wyznacza
IV.1. OBSZARY ROZWOJU ROLNICTWA**

Zadaniem wyznaczonych terenów jest ukierunkowanie modernizacji i przekształceń w rolnictwie na racjonalne wykorzystanie walorów agroekologicznych i użytkowych gleb oraz zwiększenie bazy usług i przedsiębiorczości związanej z obsługą gospodarki rolnej - stosownie

do możliwości i potrzeb występujących w gminie.

● Tereny obsługi rolnictwa

Obejmują tereny przeznaczone na lokalizację baz i składów zaopatrzenia, skupu i zbytu, przechowalnictwa, zaplecza usług mechanizacji, agrotechnicznych, handlu, napraw i konserwacji sprzętu, których działalność warunkuje rozwój funkcji rolniczych oraz specjalizacji produkcji rolnej, zaliczanych do działów specjalnych.

Zadaniem wyodrębnionych obszarów jest rozwój przedsiębiorczości i usług komplementarnych w zakresie gospodarki rolnej tj. upraw polowych, ogrodnictwa, sadownictwa, rybactwa, hodowli itp. wspomagających modernizację i rozwój gospodarstw rolnych.

W studium określa się adaptację zainwestowanych terenów obsługi rolnictwa /zlewnie mleka, urządzenia skupu i zaopatrzenia rolnictwa/, których lokalizacja nie stwarza kolizji z uwarunkowaniami przyrodniczymi. W ośrodku gminnym tereny stanowiące dotychczas zaplecze obsługi rolnictwa wskazuje się do przekształceń ograniczających ich uciążliwość z uwagi na położenie i sąsiedztwo funkcji publicznych przez przeniesienie części programu produkcyjno-składowego na nowy teren, z pozostawieniem na dotychczasowych obiektów usługowo-handlowych. Weryfikacja sposobu zagospodarowania proponowana jest także w miejscowości Suchodoły i Siedliska. Wskazuje się celowość wyznaczenia nowych terenów na realizację ośrodków obsługi rolnictwa zgodnie z zapotrzebowaniem programów inwestorskich w miejscowości: Wola Idzikowska, Dziecinin, Boniewo.

Wiodącą zasadą zagospodarowania terenów obsługi rolnictwa jest poprawa stanu technicznego i estetyczno-sanitarnego istniejącego zainwestowania oraz ukierunkowanie przekształceń na minimalizację uciążliwego oddziaływania na otoczenie.

W wyznaczonych obszarach ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- grupowanie i koncentrowanie funkcjonalne usług i urządzeń obsługujących obszary rolne;
- zachowanie odpowiednich do rodzaju działalności warunków sytuowania budynków, a także zagospodarowanie działki zielenią osłonową i izolacyjną;
- możliwość przekształceń nieużytkowanych i zdegradowanych obiektów pod względem funkcjonalnym (usługi handlu, obsługa komunikacji) pod warunkiem zmniejszenia uciążliwości dla środowiska;
- możliwość lokalizacji nowych obiektów na warunkach szczegółowych określonych w planie dla terenów oznaczonych RPU i RPO.

● Tereny produkcji rolnej

Głównym zadaniem wyznaczonych terenów jest optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i większe dostosowanie kierunków produkcji do naturalnych predyspozycji agroklimatycznych obszaru gminy, a także poprawa efektywności produkcyjnej gospodarstw rolnych, poprzez:

- ochronę przed zmianą użytkowania rolnego gleb o najwyższej bonitacji przydatnych do produkcji rolnej (poza funkcjami rolnymi dopuszcza się ekologiczne - zadrzewienia oraz drogi, a także liniowe i **punktowe**** urządzenia infrastruktury) w obszarach tych szczególnie powinien obowiązywać zakaz wydzielania działek w sposób inny niż określa to plan miejscowy w obszarze terenów zabudowy;
- przeznaczenie terenów zboczowych, skarp i stromizm (marginalnych) pod zalesienie i zadrzewienie;
- przeznaczenie terenów ornych w dnach dolin, obniżonych i podmokłych na użytki zielone;
- wspomaganie przekształceń podnoszących walory użytkowe gleb i warunki produkcji (zabiegi przeciw erozyjne, wapnowanie i inne);
- adaptację, **rozbudowę i uzupełnienie zainwestowania**** gospodarstw rolnych i

specjalistycznych wiązaną z poprawą ich stanu sanitarnego i zmniejszaniem uciążliwości dla otoczenia i planowanego zagospodarowania;

- intensyfikacja rozwoju gospodarki rolnej w obszarach posiadających korzystne uwarunkowania agrotechniczne w dostosowaniu do zasad określonych w strefach polityki przestrzennej, wspomaganie przekształceń podnoszących efektywność gospodarstw rolnych (koncentracja ziemi, poprawa struktury agrarnej gminy);
- wspomaganie specjalizacji gospodarstw rolnych w kierunkach proekologicznych, szczególnie agroturystycznych;
- poprawa stanu i rozwój infrastruktury wiejskiej takiej jak drogi gminne i dojazdowe do pól;
- kształtowanie zieleni osłonowej przed wpływami zanieczyszczeń agrotechnicznych do wód powierzchniowych i gruntowych.

Na obszarach rolnych z zabudową zagrodową rozproszoną, główną zasadą polityki przestrzennej jest zahamowanie ekspansji zabudowy na tereny użytkowane rolniczo przez ograniczenie działalności inwestycyjnej w granicach obecnego zainwestowania działek budowlanych; dopuszcza się powiększenie zabudowy poprzez ukształtowanie skupionego zwartego zespołu. Na tych terenach ważną zasadą jest tworzenie w otoczeniu zabudowy kompleksów zieleni użytkowej (sady, ogrody, zadrzewienia) osłabiających jej negatywną ekspozycję.

Zachowanie wielkoprzestrzennych układów polnych jednocześnie stanowi podstawę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i sprzyja pożądanej koncentracji i intensyfikacji produkcji rolnej. Główną zasadą obowiązującą na tym obszarze jest ochrona strefy produkcyjnej przez ograniczenie wszelkich form zainwestowania, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zakazu lokalizacji nowych budynków poza wydzielonymi ewidencyjnie działkami budowlanymi /istniejącymi na etapie opracowania studium lub powstałymi w oparciu o ustalenia dotychczas obowiązującego planu/;
- tworzenia osłon krajobrazowych przez nasadzenia zieleni wokół zabudowy istniejącej na tym obszarze; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy oraz jej rozbudowę w granicach istniejącego siedliska;
- kształtowania układów zieleni na kierunkach głównych powiązań ekologicznych (zalesienia), przydrożnej (aleje, szpalery drzew) i śródpolnej (w układach gniazdowych);
- ***realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, przy zachowaniu procedur określonych w przepisach odrębnych.*****

Dopuszcza się budowę obiektów oraz elementów ***liniowych i punktowych***** infrastruktury technicznej i dróg, urządzeń infrastruktury.

● Obszary preferowanego rozwoju sadownictwa i upraw ogrodniczych

Zadaniem wyznaczonych terenów jest podtrzymywanie tradycyjnych już kierunków upraw sadowniczych, ogrodniczych, chmielarskich i ziół, a także ukierunkowanie upraw polowych na specjalizację produkcji rolnej, należące do ww działów specjalnych, szczególnie w miejscowościach Suchodoły, Siedliska, Ksawerówka, Marysin, Dziecinin. Preferencje rozwoju wiążą się z zasadnością wykorzystania naturalnych walorów agroklimatycznych i rzeźby tego obszaru szczególnie topoklimatu (wysokie nasłonecznienie wierzchołków i skłónów), z potrzebą większego nasycenia zielenią, wylesionych i eksponowanych stref polnych, narażonych na erozję wodną i wietrzną, poprzez:

- zakładanie i powiększanie sadów przydomowych, towarzyszących zabudowie wiejskiej;
- kształtowanie pasmowych zadrzewień wzdłuż dróg gminnych i powiatowych.

● Obszary rozwoju gospodarki rybackiej

Zadaniem wyznaczonego obszaru jest wykorzystanie istniejących zespołów stawów Fajslawice - Wola Idzikowska do gospodarki hodowlanej, z uwzględnieniem przepisów obowiązujących na terenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego. Pożądana jest dodatkowa specjalizacja ukierunkowana na obsługę turystyki kwalifikowanej (wędkarstwo). Adaptacja istniejących zespołów winna być związana z ich przekształceniem i modernizacją na warunkach określonych w strefach polityki przestrzennej (I-III), szczególnie w odniesieniu do ochrony powiązań widokowych. Dla uatrakcyjnienia funkcji rybackiej pożądana jest adaptacja istniejących obiektów zabytkowych na cele obsługi turystyki.

● Tereny przetwórstwa rolno-spożywczego

Obejmują tereny przeznaczone na rozwój bazy przetwórstwa, przechowywania i uszlachetniania produktów rolnych, których lokalizacja sprzyja aktywizacji produkcji i obszarów wiejskich. Zadaniem tych terenów jest umożliwienie modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów produkcyjno-usługowych oraz tworzenie rezerw dla sytuowania nowych na wyznaczonych terenach - z uwzględnieniem warunków określonych w strefach polityki przestrzennej I-III. Wiodącą zasadą jest koncentracja przedsiębiorczości w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania w celach optymalnego zagospodarowania terenu i wykorzystania infrastruktury technicznej oraz minimalizacja uciążliwości. W studium wskazano rejony lokalizacji funkcji produkcyjnych w miejscowościach Fajslawice, *Boniewo* *.

W zagospodarowaniu terenu na powyższe funkcje ustala się zakaz lokalizacji obiektów:

- szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,
- mogących pogorszyć stan środowiska w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej;

Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania procedur określonych w przepisach odrębnych.**

Dopuszcza się możliwość adaptacji i przekształcenia istniejącej zabudowy gospodarczej na funkcje drobnej przedsiębiorczości i przetwórstwa rolnego o ile nie koliduje to z warunkami określonymi w strefach polityki przestrzennej.

W celu właściwego wykorzystania zasobów leśnych i zwiększenia ich powierzchni w gminie wyznacza się

IV.2. OBSZARY ROZWOJU GOSPODARKI LEŚNIEJ

Zadaniem wyznaczonych terenów jest zapewnienie ochrony i prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej oraz zwiększenie lesistości i powierzchni terenów zadrzewionych i zakrzewionych. Podstawą prowadzenia gospodarki leśnej są plany urządzenia lasu. Powinny one uwzględniać w większym stopniu zalecenia wynikające z oceny związków lasów z systemem przyrodniczym i ekologicznym regionu i gminy. W obszarze gminy wyróżniono następujące strefy polityki przestrzennej na terenach leśnych, zgodnie z układem przestrzennym określonym na rysunku studium.

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

- Lasy gospodarcze
- Lasy wodochronne
- Lasy glebochronne

● Obszary kierunkowego powiększania kompleksów leśnych

Wiodącą zasadą jest **dostosowanie warunków ochrony i gospodarki leśnej do statusu lasu, oraz działania skierowane na ograniczenie negatywnego oddziaływania czynników antropogenicznych na środowisko leśne**. W studium wskazuje się konieczność podniesienia rangi problemu ochrony lasów, szczególnie zmniejszenia skutków rabunkowej eksploatacji lasów prywatnych, a także wydzielenie z lasów gospodarczych - terenów leśnych (fragmentów kompleksów) które ze względu na swoją rolę (znaczenie w systemie ekologicznym) i położenie powinny uzyskać kategorie lasów ochronnych. W strefach leśnych powinna obowiązywać segregacja funkcjonalna gospodarki leśnej **oraz ukierunkowanie dostępności lub ograniczenia dostępności lasów stosownie do kategorii przestrzennej i ochronnej lasu**.

Drugim założeniem **strategicznym jest poprawa racjonalności gospodarki leśnej w odniesieniu do eksploatacji jej zasobów**. Należy zwiększyć działania na rzecz poprawy zasobności lasów gospodarczych przez wspomaganie i wzbogacanie struktury gatunkowej i piętrowej drzewostanu (właściwy dobór gatunków dosadzeń).

Obecnie zasobność lasu jest zróżnicowana, występują tu niemal wszystkie nizinne typy siedliskowe lasu. Większość lasów ma strukturę jednowiekową i jednopiętrową. Stan zdrowotny drzew jest na ogół dobry.

Lasy państwowe stanowią jedynie 30% niewielkiej powierzchni leśnej gminy. Zagwarantowanie optymalnych warunków siedliskowych, zwłaszcza wilgotnościowych wymaga działań nie tylko w granicach terenów zalesionych. Należy wykluczyć zainwestowanie kubaturowe na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z lasem (min. w pasie **12,0 m**)**, wpływ na lasy powinien być każdorazowo uwzględniony przy lokalizowaniu inwestycji wodochłonnych, a także wierceń i głębokich wykopów, mogących powodować powstanie leja depresyjnego.

Przy projektowaniu obszarów przeznaczonych do zalesienia brano pod uwagę zarówno funkcje gospodarcze jak i pozaprodukcyjne lasów. Równorzędnie potraktowano potrzeby w zakresie wzmocnienia struktury ekologicznej gminy oraz gospodarcze - zwiększenia zwartości i koncentracji kompleksów leśnych. Zalesienie gruntów porolnych powinno odbywać się pod nadzorem służb leśnych, w celu zapewnienia maksymalnej udatności nasadzeń. W miarę możliwości należy stosować zabiegi i technologie zabezpieczające pierwsze pokolenie drzew przed zaatakowaniem przez hubę korzeniową.

Na obszarze gminy wyróżniono dwie kategorie lasów ochronnych: **glebochronne i wodochronne** (szczegółowo omówione w strefie I). Pierwsze z nich mają chronić siedliska narażone na erozję wietrzną i inne formy degradacji (**najczęściej stabilizują stosunki wodno-glebowe i pokrycie szaty roślinnej**). Drugie zabezpieczają mają siedliska wilgotne i związane z nimi biocenozy leśne. Ochrona tych siedlisk ważna jest również dla **utrzymania retencji wodnej i poprawy bilansu wodnego w skali zlewni Marianki**.

**Celem aktywizacji rozwoju funkcji pozarolniczych i zwiększenia bazy
ekonomicznej gminy wyznacza się obszar
IV.3. USŁUGI I PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest zdynamizowanie procesów gospodarczych gminy i wzbogacenie bazy ekonomicznej gminy przez rozwój sfery produkcyjnej i usługowej. W studium określa się możliwości modernizacji i rozwoju istniejących obiektów oraz wyznacza się nowe tereny do rozwoju nieuciążliwej i drobnoskalowej działalności produkcyjno-usługowych - z możliwością lokalizacji obiektów w zakresie: rzemiosła, drobnej wytwórczości, zaplecza produkcyjno-usługowego i innych rodzajów przedsiębiorczości i usług dla ludności.

Dopuszcza się obiekty wykorzystujące technologie o niskiej uciążliwości w zakresie hałasu, ścieków, powietrza.

Rozwój strefy usługowo-produkcyjnej w gminie obejmował będzie:

- **Obszar rozwoju przedsiębiorczości (składy, bazy, produkcja nieuciążliwa)**

Zadaniem tych obszarów jest stworzenie możliwości rozwoju różnych form działalności produkcyjnych, składowania i magazynowania w sposób minimalizujący ich oddziaływanie na tereny mieszkaniowe i środowisko przyrodnicze. Jednocześnie powinna obowiązywać zasada efektywnego wykorzystania terenu i uzbrojenia technicznego wiążąca się m.in. z grupowaniem obiektów produkcyjno-magazynowych oraz zagospodarowaniem uwzględniającym sąsiedztwo funkcji terenu. Generalną zasadą jest strefowe rozmieszczenie programu zagospodarowania w obrębie działki.

Ustala się ukierunkowanie przekształceń istniejącej bazy przemysłowo-składowej i zaplecza technicznego d. GS w Fajslawicach przez modernizację zagospodarowania oraz ograniczenie uciążliwego oddziaływania na otaczające tereny usług centrum Fajslawice a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w jej obrębie. Możliwości rozwoju i lokalizacji nowych obiektów tworzy się przez wskazanie w Fajslawicach terenów bardziej oddalonych od zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscowościach *Boniewo**, *Wola Idzikowska*, *Suchodoły***. W zagospodarowaniu wyznaczonych obszarów wskazuje się:

- restrukturyzację zainwestowani d. GS w Fajslawicach określaną jako dostosowanie istniejących obiektów magazynowo-produkcyjnych do nowych, nieuciążliwych funkcji usługowych, składowo-hurtowych, technicznych itp., z możliwością uzupełnienia zabudowy o usługi gastronomii i handlu;
- na nowych terenach preferencję dla rozwoju obiektów produkcyjno-usługowych o profilu warunkującym aktywizację gospodarczą gminy (np. przetwórstwo miejscowych surowców, produkcja stolarsko-budowlana, zakłady usługowo-budowlane itp.);
- ***budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającą 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;*****
- budowę i rozbudowę układów infrastruktury technicznej dostosowaną do wzrostu potrzeb zaopatrzenia w energię, urządzenia zaplecza sanitarnego (odprowadzenie ścieków, gospodarka odpadami); uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska dotyczących wód i powietrza (uszczelnianie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.);

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej na granicy z terenami mieszkalnictwa i usług; uwzględnienie wymogów dotyczących:
 - gabarytu zabudowy (*II kondygnacje*),**
 - potrzeb parkingowych użytkowników terenu,
 - ograniczenia zabudowy działki do **50%**** powierzchni **działki budowlanej**,**
 - zakazu lokalizacji obiektów wielkoprzestrzennych; kształtowanie rozczłonkowanej bryły obiektów,
 - realizacji wspólnej dla zespołu infrastruktury jak drogi dojazdowe, place nawrotowej itp.,
 - warunku zagospodarowania działek zielenią jednocześnie z realizacją inwestycji.

● Obszary potencjalnej eksploatacji złóż surowców

Zadaniem wskazanych terenów jest wykorzystanie miejscowych zasobów do celów gospodarczych gminy oraz dla celów rozwoju przedsiębiorczości. Bazę surowcową gminy stanowią głównie surowce węglanowe (omówione strefie 1.1 zasobów przyrodniczych) oraz w mniejszym stopniu kruszywa. Wykorzystanie tych surowców wiąże się z koniecznością wykonania badań bilansowych zasobów oraz podporządkowania możliwości eksploatacji do warunków obowiązujących w strefach polityki przestrzennej i ochrony środowiska. Ustala się leśną rekultywację wyrobisk.

Wiodącą zasadą jest ochrona krajobrazu i walorów środowiska przed kolizyjnym użytkowaniem kopalń.

● Tereny koncentracji usług nieuciążliwych

Zadaniem wyznaczonych terenów jest ukierunkowanie rozwoju usług (komercyjnych i publicznych) w lokalnych ośrodkach wiejskich, w zespołach nawiązujących do obiektów istniejących lub w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanych w oparciu o programy indywidualne i inwestorskie. Podstawową zasadą jest grupowanie usług o charakterze centrowym oraz ochrona terenu wskazanego na usługi wielofunkcyjne przed chaotycznym i wzajemnie kolizyjnym zagospodarowaniem. Lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w strefie działki i zabudowy mieszkaniowej powinna być skierowana na obszar rozwoju przedsiębiorczości, **gdzie realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.****

Obowiązuje kształtowanie wokół obiektów usługowych przestrzeni publicznej obejmującej m.in. place, skwery, parkingi, małą architekturę. W studium wskazano tereny na lokalizację określonych obiektów usługowych i użyteczności publicznej, niezbędnych w związku z przyjętymi celami strategii polityki przestrzennej. **Utrzymuje się funkcje usługową dla terenów, które są lub były w przeszłości wykorzystywane na cele usługowe, a nie są wskazane na rysunku studium.****

Ze względu na warunki działania usług i wymagania związane z użytkowaniem terenu wskazuje się

● Tereny usług komercyjnych

Zadaniem wyznaczonych terenów jest wykorzystanie możliwości aktywizacji ekonomicznej gminy przez rozwój usług oraz zwiększenie ich sieci celem wzbogacenia programu usług dla

ludności i bazy obsługi komunikacji tranzytowej.

Obejmują tereny wyznaczone głównie na usługi: handlu, gastronomii, usługi bytowe, usługi rzemiosła, usługi turystyki, rozrywki i inne o charakterze komercyjnym. Wiodącą zasadą jest grupowanie usług i kształtowanie ośrodków wykorzystujących:

- centralne położenie w obszarach wsi,
- dobrą dostępność do usług,
- grunty wspólnot wiejskich oraz agencji rolnej,
- przekształcenie i zagospodarowanie obiektów zdegradowanych i nieużytkowanych.

W studium określa się następujące, główne warunki rozwoju:

- 1) adaptacja istniejących usług, z dopuszczeniem ich modernizacji, rozbudowy **i uzupełnienia zainwestowania****, w dostosowaniu do wymagań określonych w strefach polityki przestrzennej od I-III;
- 2) koncentracja usług w rejonie istniejących obiektów w miejscowościach: Fajslawice, Siedliska i Suchodoły;
- 3) ukształtowanie nowych centrów grupujących usługi elementarne:
 - Fajslawice,
 - Boniewo,
- 4) w obszarze Fajslawic:
 - adaptacja istniejących usług i rozwój **nowych, w tym również**** na zasadzie wiązania z funkcją mieszkaniową,
 - rozwój usług w centrum ośrodka,
- 5) w ramach kształtowania programu funkcji obsługi komunikacji:
 - jako element programu ośrodków lokalnych - koncentracje usług,
 - przy głównych traktach komunikacyjnych,
 - jako towarzyszące programowi turystyki.

W zagospodarowaniu wyznaczonych obszarów ustala się:

- możliwość lokalizacji usług w wyznaczonych terenach budowlanych lub w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej; **zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej; realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych**** - lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- zapewnienie w obrębie każdej wydzielonej działki: miejsc parkingowych, zieleni izolacyjnej i ozdobnej;
- możliwość lokalizacji funkcji zamiennych i towarzyszących jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych; przeznaczenie dopuszczalne obejmuje usługi publiczne i mieszkalnictwo wbudowane towarzyszące usługom.

● Tereny usług publicznych

Zadaniem wyznaczonych terenów jest stworzenie możliwości modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów usług oraz ich rozwój, celem podniesienia standardu obsługi ludności oraz rangi ośrodka gminnego. Na wyznaczonych terenach przewiduje się uzupełnienie wyposażenia

gminy w usługi podstawowe i elementarne co pozwoli na poprawę dostępności do usług i korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi.

Obejmują tereny wyznaczone na lokalizację usług oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji, obronności, porządku i bezpieczeństwa, sakralne, łączności, urządzenia sanitarne, kultury fizycznej i inne związane z realizacją oczywistych celów publicznych: W studium określa się następujące, główne warunki rozwoju:

- adaptację istniejących usług oraz powiększenie działek do wielkości normatywnej celem umożliwienia rozbudowy obiektów, ich zaplecza technicznego i zaplecza rekreacyjnego (szkoły, strażnice);
- uzupełnienie programu usług m.in. przez:
 - x lokalizację obiektu kultury w Fajslawicach
 - x lokalizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego w Fajslawicach oraz terenów na urządzenie boisk we wszystkich miejscowościach
 - x uzupełnienie wyposażenia strażnic i usług kultury;
 - x poprawę stanu technicznego **istniejących obiektów usługowych,**** w tym zdrowia i łączności w Siedliskach

● Tereny obsługi komunikacji

Zadaniem wyznaczonych terenów jest budowa bazy komunikacji i urządzeń zaplecza technicznego w celu usprawnienia obsługi w obszarze gminy oraz podniesienie standardu obsługi rekreacji i turystyki.

Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) koncentracja urządzeń obsługi komunikacji - ukształtowanie kompleksu usług obsługi motoryzacji oraz towarzyszących (stacja paliw, stanowiska naprawcze, myjnia samochodowa itp.) w rejonie drogi **krajowej nr 17****, na głównym kierunku komunikacyjnym do ośrodka gminnego;
- 2) adaptacja i modernizacja istniejących zakładów obsługi motoryzacji, w sposób niekolizyjny z ochroną środowiska, na warunkach określonych w strefach polityki przestrzennej I-III;
- 3) realizacja parkingów dla obsługi komunikacji i potrzeb ludności w zespołach usługowych oraz w strefach wskazanych na rysunku studium;
- 4) realizacja przystanku dworcowego w ośrodku gminnym.

W celu stworzenia możliwości rozbudowy zasobów mieszkaniowych oraz poprawy struktury terenów zabudowanych wyznacza się
STREFĘ IV.4
OBSZARY ROZWOJU MIESZKALNICTWA

Zadaniem polityki przestrzennej jest poprawa efektywności wykorzystania terenów budowlanych oraz wyposażenia w infrastrukturę komunalną, zwłaszcza kanalizację. Rozwój mieszkalnictwa wiąże się jednocześnie z możliwością rozwoju usług i kształtowania ośrodków - zespołów obsługi ludności.

Obejmują tereny określone na rysunku studium jako:

- x osadnictwo wiejskie - w obszarach:
 - 1) koncentracji zabudowy

- 2) intensyfikacji zabudowy i kontynuacji ciągów osadniczych
 - 3) przekształceń osadnictwa z zabudową ekstensywną
 - 4) adaptacji zabudowy rozproszonej
- x osadnictwo ośrodka gminnego - w obszarach
- 1) koncentracji zabudowy ośrodka w istniejącym układzie urbanistycznym Fajslawice, z **zabudową zagrodową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową mieszkaniową wielorodzinną****
 - 2) kierunkowego rozwoju ośrodka

W obszarach zabudowy mieszkaniowej - w osadnictwie wiejskim - jako wiodącą zasadę zagospodarowania przestrzennego przyjęto **utrzymanie historycznych układów ruralistycznych oraz charakteru zabudowy oraz kształtowanie nowych zespołów zabudowy jako kontynuacji tradycji budownictwa wiejskiego:**

- w tradycyjnych układach ruralistycznych - łańcuchówki jednodrożnicowej,
- w skali zabudowy - maksymalnie parter z poddaszem użytkowym,
- w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych (realizacja zabudowy na rzucie prostokąta, kształtowanie proporcji dachu do ścian),
- sytuowaniu zabudowy:
 - w układzie kalenicowym, a w niektórych obszarach szczytowym
 - w tradycyjnej/ujednoliconej linii wzdłuż dróg publicznych,
 - zwartości układu (optymalna szerokość frontu ok.30 m).

OBSZARY KONCENTRACJI ZABUDOWY WIEJSKIEJ

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest ochrona wartości tradycyjnych układów osadniczych oraz wypełnianie niezabudowanych terenów budowlanych.

Obejmują tereny w następujących miejscowościach: Fajslawice, Siedliska I i II, Suchodoły, Wola Idzikowska, Ksawerówka, *Dziecinin, Boniewo, Ignasin, Marysin, Kosnowiec* *. Miejscowości te powinny poszerzać wyposażenie w usługi podstawowe.

Powinny one stanowić „rdzeń” struktury funkcjonalno-przestrzennej osadnictwa gminy. Podstawowymi zasadami rozwoju jest kształtowanie węzłowo-pasmowych układów zabudowy, jako obustronnej obudowy dróg gminnych rzadziej powiatowych oraz wyznaczenie (utrzymanie) rezerw na lokalizację usług o charakterze publicznym.

Ważną zasadą jest również grupowanie usług w ośrodki/centra obejmujące sieć usług podstawowych (np. szkoła podstawowa, wiejski ośrodek kultury, sklepy, obiekty sakralne, placówka ochrony zdrowia, placówka pocztowa, urządzone tereny rekreacyjno-sportowe itp.) z dostosowaniem programu usług do wielkości jednostki wiejskiej i funkcji którą pełnią w strukturze przestrzennej gminy.

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

OBSZARY INTENSYFIKACJI ZABUDOWY I KONTYNUACJI CIĄGÓW OSADNICZYCH

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest ukierunkowanie rozwoju w układzie pasmowym oraz skupianie zabudowy wraz z modernizacją i uzupełnianiem usług elementarnych.

Obejmują tereny zabudowy w następujących miejscowościach: we wsi Boniewo, Marysin, Ignasin, Wola Idzikowska, Ksawerówka oraz mało zainwestowane tereny na obrzeżu wsi Siedliska I i II i Suchodoły*. Zabudowa powinna rozwijać się w nawiązaniu do już ukształtowanych jednostek poprzez dalsze skupianie zabudowy, z zachowaniem reguł polityki określonej dla strefy. Podstawową zasadą jest stymulowanie dotychczasowego rozwoju wybranych ciągów zabudowy:

- położonych poza uciążliwością ponadlokalnych tras komunikacyjnych,
- nie kolidujących z systemem obszarów chronionych,
- o korzystnych dla sytuowania budownictwa mieszkaniowego warunkach fizjograficznych.

OBSZARY PRZEKSZTAŁCEŃ OSADNICTWA Z ZABUDOWĄ EKSTENSYWNĄ

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju osadnictwa z funkcjami obszarów o dużym znaczeniu w systemie ekologicznym gminy.

Obejmują tereny wskazane na rysunku studium, szczególnie położone w strefie dolinnej w strefie przykrawędziowej w granicach miejscowości: Wola Idzikowska, Fajslawice, Suchodoły, Siedliska.

Podstawową zasadą jest sukcesywne:

- zmniejszanie intensywności zainwestowania (przenoszenie zamierzeń inwestycyjnych (odtworzenie zabudowy - na tereny rozwojowe),
- przekształcenie funkcji zabudowy zagrodowej na letniskową - jako mniej kolizyjną formę użytkowania i zagospodarowania terenu,
- wzbogacanie w zieleń, tworzącą m.in. osłonę krajobrazową.

Nasycanie i izolowanie zielenią powinno być obowiązkowe szczególnie w strefach eksponowanych widokowo

OBSZARY ADAPTACJI ZABUDOWY

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest zahamowanie dezintegracji i ekspansji zabudowy na tereny użytkowane rolniczo oraz docelowe zwiększenie powierzchni terenów otwartych.

Obejmują rozproszoną zabudowę w obrębie **całej gminy.****

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

Na tym obszarze winno obowiązywać ograniczenie działalności inwestycyjnej w granicach obecnego zainwestowania działek budowlanych. Uzupełniającą zasadą jest osłabienie negatywnej ekspozycji w widokach lokalnych rozproszonej zabudowy, przez preferowane tworzenie kompleksów zieleni użytkowej i ozdobnej w jej otoczeniu (sady przydomowe, ogrody ozdobne, plantacje drzew ozdobnych).

Na obszarze tych dopuszcza się wyłącznie: rozbudowę, budowę obiektów i budowę urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, służących poprawie standardu wyposażenia siedlisk i funkcjonowania istniejącego osadnictwa.

OBSZAR KIERUNKOWEGO ROZWOJU OŚRODKA

Zadaniem wyznaczonego obszaru jest stworzenie możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych **i usługowych**** w ośrodkach lokalnych przede wszystkim w Fajslawicach **i Woli Idzikowskiej.****

Główną zasadą polityki jest kontynuacja struktury przestrzennej miejscowości przez kształtowanie:

- zespołu mieszkalno-usługowego,
- elementów krystalizujących m.in. przestrzeni publicznych, centrum usług podstawowych, układu komunikacyjnego.

Obszar **kierunkowego rozwoju zabudowy jednorodzinnej umożliwia** tworzenie zasobów mieszkalnictwa w dostosowaniu do wzrostu liczby mieszkańców - ośrodka gminnego Fajslawice przez stworzenie zorganizowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Podział terenów dotychczas niezabudowanych a przeznaczonych na lokalizację zespołów mieszkalno-usługowych i ich zagospodarowanie powinno być poprzedzone opracowaniem planu w skali uszczegółowionej.

Ważną zasadą obowiązującą na tym obszarze jest ochrona terenów dotychczas niezabudowanych, położonych obrzeżnie do terenów zainwestowania Fajslawic przed nieplanowaną, chaotyczną zabudową przez wykluczenie z zabudowy, do czasu określenia warunków realizacji, docelowej struktury urbanistycznej.

OBSZAR KONCENTRACJI ZABUDOWY OŚRODKA GMINNEGO

Zadaniem wyznaczonego obszaru jest kreacja miejscowości Fajslawice w nawiązaniu do tradycji osady handlowo-przemysłowej realizowana przez:

- 1) podkreślenie w przestrzeni urbanistycznej rangi i walorów głównych obiektów publicznych (urządzenie nawierzchni, małej architektury, zieleni);
- 2) uczynienie rozplanowania miejscowości i zabudowy przez wydzielenie przestrzeni publicznych (placu, pieszych ciągów),
- 3) kształtowanie istniejących i nowych usług publicznych w nawiązaniu do skali i ekspozycji miejsca oraz położenia terenu;
- 4) ochronę starodrzewu, wzbogacenie terenu o zieleni ozdobną i publiczną.

Generalną zasadą rozwoju Fajslawice jest integracja historycznej struktury miejscowości -

wyodrębnionych zabytkowych zespołów zabudowy sakralnej, dworskiej w powiązaniu z ochroną walorów widokowych i uzupełnianiu nową zabudową nawiązującą do tradycji lokalnego budownictwa. Aranżacji i zagospodarowaniu placu miejskiego może towarzyszyć urządzenie targowiska koszyczkowego. Generalnego uporządkowania i przekształcenia wymaga strefa przemysłowo-składowa ze względu na centralne położenie w ośrodku i sąsiedztwo usług publicznych oraz położenie w strefie ekspozycji - widok z drogi Lublin - Zamość.

Zadaniem uzupełniającym w tym obszarze winno być podniesienie efektywności wykorzystania i kształtowania atrakcyjności terenów miejscowości gminnej.

Powyższy obszar obejmuje strefy:

- ◆ **KSZTAŁTOWANIA CENTRUM**
- ◆ **KSZTAŁTOWANIA MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO**

W strefie **KSZTAŁTOWANIA CENTRUM**, określonej w oparciu o tereny centralnie położone i o dobrej dostępności komunikacyjnej, w znacznej części obecnie zagospodarowane na funkcje usługowe (również usługi publiczne), o korzystnej (w skali gminy) strukturze własnościowej wiodącym zadaniem jest **krystalizacja układu osadniczego** przez:

- kształtowanie kompozycji urbanistycznej z określeniem elementów kreujących sylwetę miejscowości (dominanty, subdominanty, akcenty) oraz regulacja układu podporządkowana wymogom konserwatorskim rewaloryzacji zespołu dworsko-parkowego i plebańsko-kościelnego (plac, ulice, pierzeje - ciągi piesze, pasma zieleni);
- zwiększenie intensywności zabudowy i jej zwartości;
- tworzenie powiązań przestrzennych (funkcjonalnych, kompozycyjnych, widokowych) ze strefami mieszkalnictwa.

Zadaniem uzupełniającym w tym obszarze winno być podniesienie efektywności wykorzystania i kształtowanie atrakcyjności terenów położonych nad doliną Marianki. Realizację założeń przewiduje się przez:

- przekształcenia terenów użytkowanych niezgodnie z główną funkcją strefy (rozbiórka lub przeniesienie na inne lokalizacje obiektów substandardowych lub uciążliwych),
- rewitalizacja strefy krawędziowej doliny w oparciu o koncepcję urbanistyczną zagospodarowania obszaru z usługami publicznymi i zielenią, obejmującego - gminny ośrodek sportu i rekreacji, program może być wzbogacony o usługi gastronomii i handlu;
- zagospodarowanie enklaw zabudowy i budowę nowych obiektów.

W strefie **KSZTAŁTOWANIA MIESZKALNICTWA JEDNORODZINNEGO** wiodącą zasadą zagospodarowania jest stworzenie zorganizowanego zespołu osiedlowego przez zaprojektowanie układu ulicznego wiążącego jednostki mieszkaniowe i umożliwienie realizacji różnych form zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Podstawowe założenia powinny być realizowane przez:

- zapewnienie wysokich standardów zamieszkania w zakresie mieszkalnictwa, wyposażenia w infrastrukturę społeczną i komunalną;
- tworzenie terenów zieleni ogólnodostępnej, warunkujących ochronę środowiska przyrodniczego i poprawę środowiska życia (przewietrzanie, wilgotność, rekreacja);
- stworzenie izolacji i ochrony głównie od tras komunikacyjnych i obiektów uciążliwych;
- kształtowanie ciągów funkcjonalnych m.in. usługowo-handlowych przez sytuowanie usług nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej (usługi „wbudowane” i obiekty wolnostojące);
- podniesienie walorów estetycznych i rekreacyjnych terenów mieszkaniowych przez zwiększenie terenów zieleni przyulicznej, skwerów itp. oraz kształtowanie architektoniczno-urbanistyczne zespołów budownictwa o ujednoliconej skali, zasadach sytuowania w pierzejach ulicznych, zharmonizowanej formie i kolorystyce, zgodnie z wymogami ład

przestrzennego.

IV.6 OBSZARY KSZTAŁTOWANIA KOMUNIKACJI
zadaniem wyznaczonych obszarów jest zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej oraz powiązań zewnętrznych i wewnętrznych gminy

Rozwiązanie problemów komunikacyjnych, a szczególnie **stworzenie sprawnego układu komunikacji** należy do głównych zadań strategii rozwoju gminy i polityki przestrzennej. Zapewnienie właściwej obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania wymaga:

- modernizacji istniejących tras komunikacyjnych przez utwardzenie nawierzchni ok. 1/2-~~długości~~ dróg publicznych oraz dostosowanie ich parametrów technicznych i geometrii do obowiązujących przepisów;
- rozbudowy dróg publicznych i budowy nowych odcinków dróg;
- przekształcenia układu funkcjonalnego dróg wskazanych na rysunku studium z dostosowaniem do uwarunkowań wynikających z przebiegu przez obszar gminy drogi **krajowej nr 17 i planowanej drogi ekspresowej S-17; ****
- budowy obiektów obsługi komunikacji;
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na istniejących w obszarze gminy odcinkach dróg o znaczeniu regionalnym, przenoszących transport osobowy i towarowy.

W studium określa się zasady ukształtowania spójnego, hierarchicznego układu powiązań komunikacyjnych, opartych o system dróg krajowych, wojewódzkich i gminnych, wzajemnie współdziałających w powiązaniach zewnętrznych gminy i jej obsłudze wewnętrznej.

Dla zapewnienia powiązań w skali kraju w obszarze gminy określa się:

- **przebieg planowanej drogi ekspresowej i istniejącej drogi krajowej **** relacji Warszawa - Lublin - Zamość - Hrebenne (gr. państwa) z obejściem miejscowości Fajslawice - wydzielając pas drogowy, umożliwiający budowę i modernizację drogi w dostosowaniu do klasy technicznej drogi ekspresowej **zgodnie z Zarządzeniem nr 83 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 24 grudnia 2009r. Zmieniającego zarządzenie w sprawie istniejących dróg krajowych; ****
- przebieg drogi wojewódzkiej nr 838 Fajslawice - Trawniki - Cyców - Włodawa (łącznik między drogami **krajowymi nr 17 i nr 82) **** - wydzielając pas drogowy umożliwiający modernizację drogi w dostosowaniu do klasy technicznej głównej „G”.

Powyższy układ stanowi podstawowe rozwiązanie dotyczące zewnętrznego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się etapowe rozwiązanie przebiegu trasy ekspresowej w oparciu o istniejącą drogę nr 17. Do czasu realizacji docelowych parametrów wraz z obwodnicą - trasa pozostanie w dotychczasowej kategorii drogi krajowej głównej ruchu przyspieszonego „GP”

System powiązań ponadlokalnych gminy opierał się będzie głównie o następujące drogi:

- odcinek drogi nr 17, na długości projektowanej obwodnicy Fajslawic (docelowo przewiduje się zachowanie kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego - „GP”);
- drogę powiatową nr 3124L Fajslawice - Ksawerówka klasy głównej „G ”; *

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

- drogę powiatową nr 22772 Fajslawice - Oleśniki, w kategorii drogi zbiorczej „Z”, z korektą przebiegu jej na odcinku droga krajowa - zabudowa wsi Wola Idzikowska, dla dotychczasowego odcinka docelowo zakłada się obniżenie do drogi gminnej w kategorii dojazdowej,
- drogę powiatową nr 22 764 Gardzienice - Suchodoły, w kategorii drogi zbiorczej „Z”,
- drogę powiatową nr 22768 Siedliska - Marysin - Izdebno, w kategorii drogi zbiorczej „Z”
- drogę powiatową nr 22 768 Siedliska - Marysin - Izdebno, w kategorii drogi zbiorczej „Z”
- drogę powiatową nr 22 763 Rybczewice - Ksawerówka - Marysin, w kategorii drogi zbiorczej „Z”,
- drogę powiatową nr 22 769 Fajslawice - Biskupice, w kategorii drogi zbiorczej „Z”.

Układ ten będzie uzupełniany następującymi drogami gminnymi:

- nr 22 31 012 Fajslawice - Oleśniki; w kategorii drogi lokalnej „L”
- nr 22 31 027 Marysin - Nowiny; w kategorii drogi lokalnej „L”
- nr 22 31 006 Fajslawice - Dziecinin – Łopiennik; w kategorii drogi lokalnej „L”.

System powyższych dróg wymaga rozbudowy i modernizacji oraz usprawnienia w szczególności poprzez:

- podniesienie stanu technicznego (parametry w przekroju poprzecznym, geometria drogi),
- poszerzenie linii rozgraniczających drogi,
- realizację niekolizyjnych powiązań z drogą ekspresową,
- skrzyżowań,
- włączeń do ruchu i przepustów w ciągach drogowych.

Dla poprawy i udoskonalenia zewnętrznych powiązań zakłada się modernizację wszystkich dróg do uzyskania normatywnych szerokości pasa drogowego i jezdni (żadna z dróg nie odpowiada przyjętym parametrom linii rozgraniczających; najwyższy stan techniczny w stosunku do docelowych wymagań prezentuje droga nr 838, nr 17 oraz droga gminna 22 31 012).

Budowa i modernizacja drogi ekspresowej S-17 oraz wprowadzenie warunków technicznych określonych ww. Rozporządzeniem T i GM wywołuje konieczność zhierarchizowania dróg pod kątem funkcji i parametrów oraz przeorganizowania systemu obsługi komunikacyjnej gminy. Do zasadniczych zmian należy:

- ograniczenie powiązań dróg: krajowych, ekspresowej i głównej ruchu przyspieszonego z istniejącym układem dróg, w tym eliminacja bezpośrednich włączeń dróg powiatowych i gminnych - do ekspresowej oraz większości gminnych do drogi głównej ruchu przyspieszonego, a także zachowania obowiązujących odległości między skrzyżowaniami łącznie ze zmianą przebiegu drogi powiatowej nr 22 772;
- ***stosowanie zjazdów na drodze klasy S jest zabronione; obsługa komunikacyjna terenów przyległych do istniejącej drogi krajowej nr 17 powinna spełniać wymagania zawarte w wymienionym rozporządzeniu Ministra TiGM z dnia 2 marca 1999 r.; na terenach przyległych do drogi klasy S oraz DK nr 17 należy zapewnić obsługę komunikacyjną w oparciu o sieć dróg niższych kategorii, w tym również poprzez drogi dojazdowe towarzyszące drodze ekspresowej; docelowa obsługa komunikacyjna powinna być powiązana z drogą krajową ogólnodostępną lub ekspresową wyłącznie poprzez skrzyżowania (węzły) dróg publicznych, z zachowaniem warunków technicznych odnośnie klas powiązań oraz odległości pomiędzy skrzyżowaniami (węzłami), a lokalizowanie zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi powinno się odbywać***

*zgodnie z obowiązującymi przepisami, poza zasięgiem uciążliwości powodowanych przez ruch drogowy odbywający się na istniejącej drodze krajowej nr 17 i planowanej drodze ekspresowej S17;***

- *planowanie na terenach przyległych do drogi krajowej i drogi ekspresowej takiego sposobu zagospodarowania, na który nie mają wpływu ewentualne uciążliwości od ruchu drogowego; nie dopuszcza się przekształceń istniejącej zabudowy gospodarczej na mieszkaniową, jak również uzupełnienia istniejącej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; na terenach, które przylegają do istniejącego lub planowanego przebiegu drogi krajowej nr 17 i planowanej drogi ekspresowej S17, powinny być wyznaczone odrębne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych; linie te powinny spełniać wymagania wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1985 r o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 19, poz. 115 z późn. zm); dla terenów przeznaczonych z na stały pobyt ludzi zaleca się stosowanie większych odległości od drogi krajowej i planowanej drogi ekspresowej, przyjęcie takiego przeznaczenia, na które nie mają wpływu ewentualne uciążliwości pochodzące od ruchu drogowego;***
- *stosowanie urządzeń na obszarach przyległych do drogi krajowej nr 17, które w przypadku przyszłego zwiększenia zasięgu uciążliwości, będą ograniczały ich oddziaływanie poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; urządzenia te powinny być zastosowane przez inwestora w ramach prowadzonych zamierzeń budowlanych; wymaganie to dotyczy w szczególności istniejącej zabudowy mieszkaniowej usytuowanej na terenach przyległych do drogi krajowej; ***
- konieczność realizacji drogi zbiorczej (wzdłuż obwodnicy Fajstawic) dla obsługi zainwestowanych terenów gminy położonych po południowej stronie drogi ekspresowej oraz odcinków jezdni obsługujących przy drodze nr 17 w dotychczasowym przebiegu;
- wzrost znaczenia w powiązaniach wewnętrznych i zewnętrznych gminy drogi powiatowej nr 22 764 (Gardzienice - Suchodoły) ew. gminnej nr 22 31 027 Marysin - Nowiny - Łopiennik (powiązanie z sąsiednią gminą)
- konieczność realizacji nowych odcinków dróg gminnych, **w tym nie wskazanych rysunkiem studium****, zapewniających spójność powiązań w układzie drogowym.

System powiązań w obszarze gminy opierał się będzie na:

- sieci dróg gminnych (zróżnicowanej klasami technicznymi - „L” lokalne i „D” dojazdowe w zależności od pełnionej funkcji lokalnej bądź bezpośredniej obsługi terenów zabudowy),
- sieci ulicznej ośrodka gminnego.

Prawnie określoną sieć dróg gminnych rozbudowuje się poprzez wyznaczenie - dróg wewnętrznych, **w tym również niewskazanych rysunkiem studium**** dla ruchu pojazdów i pieszych o parametrach dostosowanych do potrzeb ruchowych i technicznych. Ich zadaniem jest uzupełnianie obsługi komunikacyjnej w gminie szczególnie w obszarach rolnych, w obszarach zabudowy rozproszonej oraz w bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy. Zakłada się wydzielenie dla nich pasów technicznych dostosowanych do potrzeb i nie mniejszych niż wynika to z obowiązujących. Przepisów.

W studium wyznaczono ponadto rezerwy terenu na realizację w perspektywie ścieżek rowerowych w nawiązaniu do dróg publicznych istniejących i projektowanych. Przy realizacji ścieżek w pasie drogowym linie rozgraniczające drogi należy poszerzyć. Usprawnienie komunikacji na obszarze gminy jest związane ponadto z budową bazy komunikacji i

urządzeń zaplecza technicznego:

- 1) budowę obiektów obsługi komunikacji publicznej/autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego na trasach przelotowych:
 - przystanku dworcowego z małą gastronomią w Fajslawicach,
 - zadaszeń na przystankach komunikacji zbiorowej,
- 2) realizacją obiektów obsługi komunikacji.

Określa się parametry techniczne dla poszczególnych kategorii dróg:

- 1) droga krajowa międzynarodowa - ekspresowa „S”; szerokość pasa **drogowego ok. 100 – 120m; ****
- 2) droga krajowa nr 17 w kategorii ruchu przyspieszonego „GP”; szerokość linii rozgraniczających min. ***nie może być mniejsza niż 25 m, zaleca się zwiększenia tej szerokości do min. 40m z możliwością realizacji elementów poprawiających bezpieczeństwo ruchu np.: chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdnych, oraz możliwością lokalizacji kanału technologicznego o szerokości wystarczającej do umieszczenia w nim infrastruktury technicznej związanej z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego; odległości między skrzyżowaniami drogi krajowej z innymi drogami publicznymi możliwa zgodnie z rozporządzeniem Ministra TiGM z dnia 2 marca 1999 r. *****
- 3) droga wojewódzka (główna „G”); szerokość w linii rozgraniczających min. 30 m, jezdni 6,5 - 7,0 m,
- 4) drogi powiatowe (główne „G”); szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m., jezdni 6,0-8,0 m, z odstępstwem dla przebudowanego odcinka drogi powiatowej nr 3124L -od drogi krajowej nr 17 do skrzyżowania z drogą powiatową Siedliska-Izdebnio - szerokość w liniach rozgraniczających min. 13,5; jezdni 6,0 m przy przebudowie w istniejącej, zwartej zabudowie*,
- 5) drogi powiatowe (zbiorcze „Z”); szerokość linii rozgraniczających min. 20 m., jezdni 5,5 -7,0 m,
- 6) drogi gminne (zbiorcze „Z”); szerokość linii rozgraniczających min. 15 - 20 m., jezdni 5,0-7,0 m,
- 7) drogi gminne (lokalne „L”); szerokość linii rozgraniczających 12 do 15 m, jezdni 5,0 – 6,0m,
- 8) drogi gminne (dojazdowe „D”); szerokość linii rozgraniczających 10,0 - 15,0 m, jezdni 4,5-5,0 m (dopuszcza się szerokość jezdni 3,5 m z mijankami i utwardzonymi poboczami),
- 9) ścieżki rowerowe dwukierunkowe; szerokość nawierzchni min. - 2,0 m.

W terenie zwartej zabudowy drogi powinny posiadać przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem ew. pasy postojowe lub półuliczny z jednostronnym chodnikiem.

Dopuszcza się zmiany kategorii i funkcji dróg w zakresie obowiązujących przepisów. Parametry i funkcje dróg oraz warunki sytuowania obiektów budowlanych winny być dostosowane do obowiązujących w czasie realizacji normatywów oraz warunków określonych w ustawach i przepisach wykonawczych. ***Sytuowanie ogrodzeń oraz obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową mieszkaniową oraz lokalizowanie reklam jest możliwe z zachowaniem wymagań ustawy o drogach publicznych, poza liniami rozgraniczającymi dróg, za wyjątkiem drogi międzynarodowej, przy której lokalizowanie reklam jest zakazane. *****

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

IV.6. OBSZARY ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zadaniem wyznaczonych obszarów jest poprawa standardów użytkowych, ochronnych i technicznych gminy, w istniejących i planowanych terenach zainwestowania.

Wymaga to pełnego ukształtowania w obszarze gminy 6 głównych podsystemów infrastruktury technicznej oraz rozbudowy i budowy dla każdego układu - sieci i urządzeń inżynierskich.

Najważniejszym uwarunkowaniem dla systemu wodno-kanalizacyjnego jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki gminy, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych. W obszarze gminy zasoby te mają rangę regionalną związaną ze statusem obszaru wysokiej ochrony wód poziemnych. Dlatego gospodarkę wodną zalicza się do ważnych zadań gminy.

System gospodarki wodnej podstawowej opiera się na następujących zasadach:

- 1) Wyznacza się tereny do ochrony, w granicach których winny być przestrzegane ściśle rygory w gospodarowaniu wodą oraz lokalizowaniu obiektów, warunkujące spełnienie przypisanych im funkcji:
 - zasoby wód podziemnych gminy, położonych w tzw. Obszarze Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych - objętych ochroną planistyczną,
 - rejon komunalnych ujęć wody,
- 2) Ochrony zasobów, którą przewiduje się poprzez:
 - ograniczenie jednokierunkowych prac melioracyjnych polegających na odwadnianiu terenu,
 - małą retencję w zlewni Marianki;
- 3) uzyskania II klasy czystości przepływającej przez gminę rzeki Marianki.

Tworzenie **systemu gospodarki wodno-ściekowej** opiera się na następujących zasadach:

- współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych,
- zaopatrzeniu wsi i ośrodka gminnego w wodę z wodociągów grupowych na bazie istniejących i projektowanych ujęć wgłębnych;
- utylizacji ścieków poprzez oczyszczalnię mechaniczno-biologiczną;
- odprowadzanie ścieków systemami kanalizacji zbiorczej i lokalnej.

Gospodarkę wodno-ściekową rozwiązano w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci przy założeniu modernizacji wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody.

Istniejący grupowy system zaopatrzenia w wodę - wodociąg Siedliska nie zaspokaja potrzeb mieszkańców. Zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną rozbudowę i modernizację wodociągów o zasięgach obsługi:

- Siedliska, Ksawerówka, Marysia, Suchodoły z projektowanego ujęcia wody w Siedliskach I obok zbiornika wyrównawczego, poprzez przepompownię w Ksawerówce,
- Ignasin, Boniewo, Fajsiawice, Wola Idzikowska z projektowanego ujęcia wody w Ignasinie, przewidzianego jako ujęcie współpracujące z wodociągiem Siedliska. Wieś Dziecinin podłączona zostanie do wodociągu Łopiennik w gminie Łopiennik Górny, a wieś Kosnowiec i Bielecha do wodociągu Klimusin w gminie Piaski.

Grupowym systemem kanalizacji sanitarnej objęto tereny położone w dolinie Marianki możliwe do obsługi głównie systemem grawitacyjnym. Oczyszczalnię gminną wyznaczono we wsi Fajstławice w północnej części dla obsługi wsi Siedliska, Suchodoły, Fajstławice i Wola Idzikowska. Rozwiązaniem alternatywnym dla grupowej oczyszczalni ścieków będą lokalne systemy unieszkodliwiania ścieków - osiedlowe zbiorcze. Zaproponowano 4 systemy zbiorcze o zasięgach dla poszczególnych sołectw, z lokalizacją oczyszczalni na terenie wsi: Suchodoły, Siedliska, *Fajstławice - 2 lokalizacje (dla Fajstławic i Woli Idzikowskiej)**.

Dla pozostałych wsi - pojedynczych gospodarstw i małych zakładów, przyjmuje się kanalizację indywidualną - osadnik gnilny i wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego oczyszczalni gminnej **lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.**** Dla indywidualnej zabudowy bądź zespołów zabudowy zakłada się wdrażanie rozwiązań lokalnych systemów kanalizacji z rozsączkowaniem wód pościekowych.

Tworzenie systemu usuwania odpadów z terenu gminy zakłada się **zgodnie z regulaminem zachowania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.****

Wyznaczono lokalizację spalarni odpadów organicznych - poprodukcyjnych z zakładów zielarskich.

Podstawą systemu ciepłowniczego pozostaną lokalne źródła ciepła, opalane paliwem stałym lub gazowym. Projektowany układ sieci gazowej bazuje na istniejącym gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Świdnik - Krasnystaw, poprzez odgałęzienie w kierunku południowo-zachodnim DN 200. Zakłada się możliwość wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych, zgodnie z programem gazyfikacji gminy.

Spośród docelowych systemów infrastruktury w gminie funkcjonuje **system elektroenergetyczny**.

Źródłem zasilania gminy w energię elektryczną będzie Główny Punkt Zasilający 110/15 kV tzw. GPZ - istniejący w Biskupicach (gmina Trawniki). Na terenie gminy nie przewiduje się budowy GPZ – tu. Energia będzie przesyłana poprzez układ sieci średniego napięcia, który w miarę potrzeb będzie rozbudowywany i modernizowany, w oparciu o **planowane** oraz istniejące linie magistralne **(wysokich i najwyższych napięć):****

- linię relacji GPZ - Biskupice - Fajstławice - Ignasin – Kosnowiec
- Fajstławice – Oleśniki;
- Fajstławice - Suchodoły – Marysin;
- Fajstławice - Siedliska – Ksawerówka;
- **Lublin – Zamość****
- **GPZ Biskupice – GPZ Stryjno – GPZ Bychawa****

Nowe odcinki linii **WN 400 kV, WN 100kV**** i SN - 15kV oraz stacje transformatorowe 15/04 kV będą realizowane w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną. Sieć energetyczna SN będzie w wykonaniu napowietrznym **i kablowym.**** W odniesieniu do obiektów stacji transformatorowych zakłada się:

- na terenie ośrodka gminnego oraz w rejonie terenów zabudowy jednorodzinnej budowę stacji wntęrzowych;
- na pozostałym obszarze budowę stacji słupowych i wieżowych.

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajstławice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się strefy uciążliwości zgodnie z :

- Rozporządzeniem Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 28.03.1972 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót;
- Polską Normą PN-75/E Elektroenergetyczne linie napowietrzne, projektowanie i budowa.

W okresie perspektywicznym planowana jest budowa magistralnej linii energetycznej wysokiego napięcia WN - 400 kV relacji Lublin - Zamość - o znaczeniu regionalnym. Linia ta przebiegać będzie po zachodnim terenie gminy, w związku z czym rezerwuje się pas techniczny wolny od zabudowy o szerokości **70m, zaś dla linii WN-110 kV relacji GPZ Biskupice – GPZ Stryjno – GPZ Bychawa ustala się pas technologiczny o szerokości 40 m.****

Strefy ochronne – ograniczenia w sposobie użytkowania terenu pod liniami napowietrznymi średnich powinny wynosić 15 m (7,5 m od osi linii, po obu jej stronach).**

Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki to:

- **budowa lokalnych, ekologicznych miniźródeł energii (małe elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, biogazowe) do mocy nieprzekraczającej 100 kW, służące do produkcji energii elektrycznej wykorzystywanej głównie na potrzeby własne mieszkańców,**
- **racjonalizacja gospodarki energią (nowoczesne technologie, energooszczędne źródła światła, maszyny i urządzenia elektryczne),**
- **właściwa eksploatacja i konserwacja urządzeń, zmniejszająca straty energii i zagrożenia porażeniowego i pożarowego.****

W telekomunikacji przewiduje się **dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie. Pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu.****

Przez teren gminy (wzdłuż drogi krajowej) przebiega ważna międzymiastowa linia telefoniczna kablowa oraz w fazie projektu jest realizacja kabla światłowodowego Lublin -Fajstowice - Trawniki. Zakłada się rozwój telekomunikacji bezprzewodowej i budowę na terenie gminy stacji wieżowych telefonii komórkowych.

III. PODSTAWY ROZWOJU I ZAŁOŻENIA PROGRAMU ZAGOSPODAROWANIA

1. Główne czynniki rozwojowe i przekształcenia struktury gminy

Istniejący potencjał gminy i uwarunkowania zewnętrzne gminy stwarzają stabilne podstawy rozwojowe, jednak przy utrzymywaniu się spadkowych tendencji liczby ludności. Przyjmuje się, że główną rolę pełnić będą następujące przesłanki:

- dalsze zmniejszenie się liczby ludności w wyniku szacowanego w skali roku niewielkiego ujemnego przyrostu naturalnego 0,5 do 1,5% (możliwe jest stopniowe osiągnięcie salda zerowego); przewiduje się natomiast dodatnie saldo migracji na poziomie 40 - 60 osób;
- rozwój przedsiębiorczości pozarolniczej w różnych sferach biznesu w oparciu o wykorzystanie walorów położenia gminy przy głównej trasie tranzytowej oraz w obszarze funkcjonalnym aglomeracji lubelskiej;
- rozwój rolnictwa i przetwórstwa jego surowców (reaktywowanie tradycji przemysłowych) szczególnie w działach specjalnych rozwijanych w obszarze gminy,
- obsługa ludności i terenów rolniczych w rejonie ciężenia ośrodków lokalnych poza ośrodkiem Fajslawice przede wszystkim w miejscowościach Siedliska, Suchodoły i Wola Idzikowska
- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego głównie w ośrodku gminnym
- ***rozwój energetyczny przy udziale urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.*****

2. Podstawy programowe zagospodarowania

Zakłada się następujące wielkości programowe, jako podstawę oceny potrzeb w zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Liczba ludności	5, 0 - 5,3 tyś. osób (spadek 2-5%)
ośrodka gminnego	1,7 - 1,8 tyś. osób (wzrost na poziomie 15 - 20 %)
miejscowości wiejskich	3,5 - 3,3 tyś. osób (spadek na poziomie 10-15%)
2. Struktura ludności	
> ludność w wieku przedprodukcyjnym (do 17 lat)	1,2 - 1,3 tyś. osób (utrzymanie na obecnym poziomie)
• ludność w wieku produkcyjnym (M. 18-65 lat, K 18-60lat)	2,7 - 2,8 tyś. osób (zmniejszenie się 200-500 osób)
• ludność w wieku poprodukcyjnym (M. powyżej 65 lat, K powyżej 60 lat)	1,1 - 1,2 tyś. osób (przyrost 100-150 osób)
3. Ruch turystyczny	300 - 500 osób
4. Program usług i urządzeń określa się w	6,5- 7 rys. osób

oparciu o wielkość (z uwzględnieniem obsługi zewnętrznej);

5. Zasoby pracy szacuje się na poziomie 2300 - 2400 osób,

6. Szacunkowa struktura zatrudnienia ludności:

- zatrudnienie w rolnictwie
- zatrudnienie poza rolnictwem
 - zatrudnienie w obszarze gminy 700 - 800 osób
 - wyjazdy do pracy 1600
 - 1300 - 1000 osób
 - 300 - 500 osób

3. Zasady rozwoju programu zagospodarowania

1. **Mieszkalnictwo:** potrzeby w tym zakresie determinowane są głównie:

- prognozowaniem przyrostu gospodarstw domowych 250-370;
- ubytkami w istniejącej zabudowie zagrodowej oraz potrzebami wymiany zabudowy;
- niezaspokojonymi potrzebami samodzielnych gospodarstw domowych (ok. 10%);
- przewidywaną tendencją wzrostu zabudowy jednorodzinnej o 120-150 budynków potrzebami komunalnymi;

1) Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przewiduje się na następujących zasadach:

- uzyskanie standardu 1 mieszkania na 1 gospodarstwo domowe;
- uzyskanie minimum standardu 30 m² pow. uż. na 1 mieszkańca;
- uzyskanie średniej 0,9 osób na 1 izbę;
- przyrostu ilości mieszkań rzędu 350 - 400, z tego:
 - wymiana zasobów 120 - 150 mieszkań
 - przyrost nowych zasobów 230 - 250 mieszkań
 - (w ośrodku gminnym ok. 120 - 150 mieszkań)

2) Intensywność zabudowy, powinna się wyrażać w parametrach:

- powierzchni działki pod zabudowę zagrodową 2000 - 3000 m²,
- powierzchni działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 800 -1500 m²,
- min. powierzchni działki pod zabudowę letniskową 2500 m².

2. **Usługi:** potrzeby w tym zakresie determinowane są następującymi przesłankami:

- zmianami w stanie substancji (niskim stanem technicznym budynków) koniecznością rozbudowy lub wymiany obiektów, stopniową zmianą struktury demograficznej, szczególnie wzrostem ludności w podeszłym wieku;
- podniesieniem standardu obsługi przez rozwój ilościowy i rodzajowy usług oraz w związku ze zmianą struktury potrzeb;
- poprawę dostępności do usług przez reorganizację przestrzenną obsługi tj. uatrakcyjnienie i wzmocnienie ośrodków lokalnych i przybliżenie do miejsca zamieszkania usług elementarnych;
- koniecznością maksymalnego zmniejszenia niedogodności w obsłudze

ludności, wywołanych realizacją m.in. trasy ekspresowej i obwodnicy Fajslawice,

- kreowaniem statusu ośrodka usługowo-przemysłowego Fajslawice i wyposażeniem ośrodka w obiekty i usługi o randze ponadlokalnej (administracja gospodarcza, finansowa, szkoła średnia, dworzec i inne).

- 1) Zakłada się adaptację istniejących placówek usługowych, **w tym nie wyznaczonych rysunkiem studium.**** Stwarza się im terenowe możliwości rozwoju i poprawy bazy materialnej.
- 2) Nowe elementy programu usług powinny rozwijać się w oparciu o określone w studium standardy kształtowania jakości życia; z uwarunkowań istniejących jako sfery preferowane do rozwoju wskazuje się:
 - **usługi kultury i sztuki:** brak bazy i niedorozwój ilościowy usług; zarówno w miejscowości gminnej (potrzeby: ośrodek kultury, sala widowiskowo-teatralna, kino, kluby, baza rozrywkowa i inne) oraz w pozostałych wsiach (wiejskie domy kultury, zaplecze kulturalno-oświatowe);
 - **zielen i sport:** jest to dziedzina, podobnie jak sfera kultury niedoinwestowana na poziomie elementarnym tj. zaplecza szkół podstawowych jak i ogólnodostępnych boisk trawiastych, urządzeń terenowych sportu i rekreacji, zaplecza kultury fizycznej w gminie (szczególnie w ośrodku gminnym). W studium wskazano możliwości rozwoju urządzeń i bazy rekreacyjno-sportowej. Również zasadnicze zmiany są niezbędne w zakresie zieleni publicznej o różnych funkcjach użytkowych. Jej znaczenie powinno być doceniane w aspekcie ochrony i kształtowania;
 - **zdrowych warunków życia:** niskie zalesienie gminy, ruch tranzytowy i transportowy w obrębie i na obrzeżu terenów mieszkaniowych, niskie nasycenie zielenią użytkową;
 - **usługi oświaty:** Główne potrzeby zaspokajają istniejące szkoły, szczególnie nowy zespół w Fajslawicach. W perspektywie pożądana byłaby jej dalsza rozbudowa jak również poprawa bazy szkolnej w Boniewie, Siedliskach. Znacznej poprawy wymaga stan bazy sportowo-rekreacyjnej;
 - **usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej:** oceniany jako dość dobry standard obsługi ludności w usługach leczenia otwartego; w perspektywie należy unowocześnić oraz poszerzyć zakres usług o profilatykę i rehabilitację. Pożądana byłaby również poprawa stanu technicznego ośrodka w Siedliskach. Nowe potrzeby powstają wraz z procesem starzenia się ludności, wiąże się z nim konieczność stworzenia bazy opieki społecznej;
 - **usługi telekomunikacyjne:** z uwagi na ograniczoną dostępność usług po realizacji trasy ekspresowej proponuje się realizację placówki pocztowej w Siedliskach;
 - **strażnice ochotniczej straży pożarowej:** rozwój placówek zależy od modelu funkcjonowania służby; jednak w ocenie warunków życia - remizy stanowią najbardziej oczywisty ośrodek integracji społeczno-kulturalnej ludności. Z tego względu ocenia się, że ich sieć powinna znacznie wzrosnąć (każde sołectwo powinno posiadać tego typu placówkę);
 - **usługi administracji:** stan bazy zaspokaja minimalne potrzeby administracji publicznej - istniejący standard ocenia się jako średni. Konieczna jest realizacja nowych obiektów stwarzających możliwość poprawy bazy lokalowej zarówno urzędu gminy jak i usług łączności, a przede wszystkim policji;
 - **usługi komercyjne:** mają one ważne znaczenie dla warunków funkcjonowania gminy i poziomu życia ludności. Ich rozwój zależy przede wszystkim od aktywności i przedsiębiorczości i inwestorów. Mimo znacznego potencjału gminy w zakresie

mikrostruktury usługowo-rzemieślniczej; sfery tej nie można uznać jeszcze za zadowalającą; zarówno ze względu na dostępność dla mieszkańców całej gminy (2/3 usług skupia się w ośrodku gminnym) jak i dla osób przyjezdnych (ruch tranzytowy i rekreacja).

- ◆ przyjmuje się następujące preferencje:
- **gastronomia:** obecny stan wyposażenia jest zdecydowanie niewystarczający dla obsługi istniejących i przyszłych potrzeb. Konieczny jest rozwój sieci - ilościowy i rodzajowy (o różnym standardzie) - zakładów zlokalizowanych w Fajslawicach, w ośrodkach obsługi (z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców) jak i w strefie trasy ekspresowej i jej węzłów. Ten rodzaj usług powinien być kojarzony z bazą noclegową, obsługą motoryzacji i transportu). Proponuje się utworzenie zespołu usług gastronomiczno-turystycznych w adaptowanym zespole dworsko-parkowym w Fajslawicach.
- **usługi bytowe:** sfera usług działająca głównie na potrzeby mieszkańców: powinna uzyskać wsparcie finansowo-promocyjne. Pożądanym jest wzrost sieci placówek również w miejscowościach poza ośrodkiem gminnym.
- **handel (detaliczny i hurtowy):** ten rodzaj usług najszybciej dostosowuje swoją strukturę do potrzeb rynkowych. Mimo stosunkowo licznej sieci - gmina nie posiada zadowalającego stanu rozwoju handlu. Do najważniejszych potrzeb należy urządzenie targowiska (z infrastrukturą), dalsze zwiększenie ilości sklepów oraz bogatsze wyposażenie pod względem rodzajowym. Gmina ma doskonałe warunki do rozwoju handlu hurtowego, dotychczas są one niewykorzystane.
- **rzemiosło usługowe i drobna** wytwórczość: obecny stan rozwoju tej sfery przedsiębiorczości jest wystarczająco bogaty i zróżnicowany. Niektóre branże działalności mają już względnie trwałą bazę (szczególnie motoryzacyjne, budowlane, stolarskie), ciągle występują niewykorzystane możliwości przetwórstwa rolno-spożywczego i na rzecz obsługi rolnictwa. W studium wskazano tereny do lokalizacji tej funkcji.

3. Miejsca pracy - realizacja przewidywanych kierunków rozwoju gminy oraz ośrodka gminnego stworzy impuls do znacznego wzbogacenia miejsc pracy. Nastąpi zdecydowana zmiana źródeł utrzymania się ludności:

- zmniejszenie się o 20- 30% utrzymujących się z rolnictwa (dalszy wzrost dwu zawodowości i zatrudnienia poza rolnictwem)
- dynamiczny rozwój drobnej przedsiębiorczości i usług, który powinien wywołać ponad trzykrotne zwiększenie zatrudnienia.

Pełne zaspokojenie potrzeb wymaga działań stymulacyjnych w sferze przedsiębiorczości. Ocenia się, że zrównoważenie rynku pracy nastąpi w wyniku aktywności dojazdów głównie do Lublina i Krasnegostawu.

Realizacja programu zagospodarowania w obrębie wskazanych rezerw powinna zapewnić następującą strukturę zatrudnienia:

- ◆ sfera publiczna 150 osób
- ◆ sfera produkcyjna 300 - 400 osób
- ◆ usługi komercyjne 500 - 850 osób

4. Potrzeby socjalne : zakłada się trzy kierunki działań:

- zapewnienie komunalnej bazy lokalowej, jako socjalnej rezerwy, dla działań interwencyjnych w wypadkach losowych;
- rozwiązanie problemów ludzi niepełnosprawnych i wymagających opieki;
- aktywizację działań profilaktycznych zapobiegającym patologiom społecznym (alkoholizm, przestępczość). W programie zagospodarowania przewiduje się możliwość stworzenia

form obsługi stacjonarnej przez:

- zespół opieki specjalnej,
- obiekt (typu) pensjonat pomocy społecznej dla ludzi wymagających opieki.

4. Standardy programowe kształtowania jakości życia w obszarze gminy

Celem umożliwienia etapowego rozwoju wyposażenia w program infrastruktury poniżej określono standardy, które należy uwzględniać w zagospodarowaniu gminy i ośrodka Fajstawice. Powinno się dążyć do uzyskania poziomu, który umożliwi harmonijny rozwój, a w przyszłości także w miarę wszechstronny pod względem jakości życia i funkcjonowania - gminy i osady gminnej.

I. PROGRAM USŁUG PODSTAWOWYCH (związanych z terenami mieszk.)

1. Przedszkola	60 % uczestn. dzieci w wieku 3-6 lat
2. Szkoły podstawowe	100 % uczestn. dzieci w wieku 7 -15 lat (150 miejsc na 1000 mieszkańców)
3. Przychodnie	100-140 m ² p.uz na 1000 mieszkańców 1-1,2 gąb. na 1000 mieszkańców
• Ośrodek zdrowia	0,8 -1,0 gąb. na 1000 mieszkańców –dostępność w promieniu 1,5-3,0 km
• Lekarz domowy	1 lekarz na 1,5 - 2,0 tys. (gąb. ok. 40 m2)
4. Apteka	20 m ² p. uż./ 1000 mieszkańców
5. Placówka pocztowa	30 m ² p. uż./1000 mieszkańców (1 okienko)
6. Administracja z zapleczem	40 m ² p. uż./1000 mieszkańców
7. Dom spokojnej starości	5 miejsca/ 1000 mieszkańców
8. Ośrodek kultury (klub, biblioteka, sala wid.)	80 - 100 m ² p. uż./1000 mieszkańców
9. Tereny zieleni osiedlowej	1,5 - 4,0 m ² p.uz./1000 mieszkańców
10. Parkingi ogólnod. (ośr.gminny)	- miejsca postojowe w oparciu o program wynikający z normatywów określonych do rodzaju usług
11. Handel	200 - 300 m ² p.uż/1000mieszkańców
12. Gastronomia	50 - 60 m ² p.uż/1000 mieszkańców
13. Usługi i rzemiosło	150 - 200 m ² p.uż./1000 mieszkańców

II. PROGRAMY USŁUG PONADPODSTAWOWYCH

(projektowanych indywidualnie)

1. Targowiska, bazy	200 - 300 m ² p.uż/100 mieszkańców
2. Handel det. i hurtowy	powyżej 300 m ² p.uż/ 1000 mieszkańców
3. Rzemiosło i usługi	powyżej 300 m ² p.uż/ 1000 mieszkańców
4. Gastronomia	powyżej 70 m ² p.uż/1000 mieszkańców
5. Zespół szkół średnich	40 - 50 uczn/1000 mieszkańców
6. Ośrodek oświat, wych ze szkołą dla dzieci defektywnych	200 wychowanków
7. Dom/zakład dla przewlekłe chorych (z progr.hospicjum)	4-6 miejsc/1000 mieszkańców
8. Schronisko/noclegownia (ze stołówką min. 100 miejsc)	1-2 miejsca/1000 mieszkańców

9. Ośrodki kultury (z salą widowiskową)	100 m ² p.uż/ 1000 mieszkańców
10. Kluby młodzieżowe	20 m ² p.uż/ 1000 mieszkańców
11. Klub prasowy z czytelnią obiekt	50-60 miejsc
12. Sale dyskotekowe (1-2 ob. na gminę)	300 - 500 miejsc
13. Tereny urządzone do cyklicznych imprez (cyrk, wesołe miast.)	0,7 - 1,5 ha
14. Boiska ogólnodostępne	2,5 - 3,0 m ² p.uż/ mieszkańca
15. Ośrodek rekreacyjno-sportowy	1,5 - 3,0 m ² p.uż/ mieszkańca
16. Kąpieliska, tereny rekreacji przywodnej	0,3 - 0,5 m ² p.uż/ mieszkańca
17. Cmentarz	4 m m ² p.uż/ mieszkańca
18. Tereny zieleni ogólnomiejskiej	8 - 10 m ² p.uż/ mieszkańca
19. Administracja	40 -50 m ² p.uż/ 1000 mieszkańców
20. 1 basen ogólnodostępny	
21. Miejsca hotelowe	2-5 miejsc/1000 mieszkańców
22. Parkingi śródmiejskie	1-1,5 stan./100 mieszkańców
23. Amfiteatr	0,5 m ² p.uż/ mieszkańca
24. Strzelnica sportowa	0,7-1,0 ha

IV. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA

1. Charakterystyka gminy

1.1 Środowisko, rzeźba

Gmina Fajslawice ma kształt zwarty zbliżony do prostokąta, którego obszar jest podporządkowany dolinie rzeki Marianki, przebiegającym na kierunku NW - SE.

Pod względem tektonicznym teren znajduje się w obszarze tzw. niecki lubelskiej wypełnionej miąższymi utworami kredowymi i przykrytymi płatami osadów trzecio- i czwartorzędowych.

Natomiast pod względem fizyczno geograficznym gmina leży na obszarze Wyniosłości Giełczewskiej, centralnie położonego subregionu Wyżyny Lubelskiej, który w granicach gminy zbudowany jest z opoki i margli. Na powierzchni skały te odsłaniają się w strefach wododziałowych gminy (a więc na jej obrzeżach), a poza nimi - w izolowanych wzgórzach ostańcowych. Utwory czwartorzędowe to głównie występujące na stokach piaski lessopodobne o średniej miąższości 1,0 - 1,5 m oraz torfy i namuły torfiaste wypełniające dolinę Marianki o miąższości do 4,5 m.

W rzeźbie terenu główną uwagę zwraca dolina Marianki od Ksawerówki do Siedlisk o cechach typowej doliny erozyjne - denudacyjnej (wąska i stromo-ścienna), a poniżej Siedlisk - o cechach płaskodennej doliny rzecznej z łakami i olsami. Stoki żłobione są suchymi dolinami denudacyjnymi i b. charakterystycznymi dla gminy wąwozami drogowymi (tzw. głębocznikami). Najwyżej wyniesione partie wierzchowinowe na wysokości 250-240 i 230 - 225 m npm występują na międzyrzeczu Giełczwi i Marianki oraz 245 - 240 i 235 - 230 npm na międzyrzeczu Marianki i Łopy. Najwyżej położony punkt o wysokości 266,4 m npm znajduje się na gruntach wsi Bielecha.

W regionalizacji klimatycznej województwa lubelskiego W i A. Zienkiewiczów gmina Fajslawice została zaliczona do lubelsko - chełmskiej dziedziny klimatycznej, odznaczającej się między innymi najwyższymi w regionie wartościami usłonecznienia względnego w okresie letnim. Pomimo długiego okresu wegetacyjnego (218 dni) i dość dużych średniorocznych opadów (614 mm) istotną barierą dla intensyfikacji rolnictwa są niekorzystne warunki wodne (minimalne zdolności retencyjne zlewni Marianki wskutek wylesienia).

96% powierzchni gminy znajduje się w zlewni Marianki (dopływ Wieprza). Rzeczka prowadzi wodę od Siedlisk I, jednak jeszcze w latach 70 - tych rozpoczynała swój bieg w Siedliskach, gdzie funkcjonowało wydajne źródło podzboczowe. W gminie jest to jedyny większy ciek. Dwa źródła podzboczowe w Fajslawicach dają początek ponad kilometrowej długości strudze o nazwie Krynica. Zasila ona jedyny na tym terenie kompleks stawów pomiędzy Fajslawicami a Wolą Idzikowską o łącznej powierzchni 16 ha. Główny poziom wodonośny występuje w górnokredowych skałach węglanowych na zróżnicowanych głębokościach, z reguły jednak rosnących od doliny w kierunku wododziałów do głębokości 70 m. Obserwowana jest tendencja do obniżania się zwierciadła wody.

W pokrywie glebowej obszaru pozadolinowego dominują gleby wykształcone utworów lessopodobnych, natomiast w dolinie Marianki obok gleb namyrowych (deluwialnych i aluwialnych) wytworzyły się również gleby torfowe, najczęściej występujące pod użytkami zielonymi. Na wierzchowinach i górnych partiach stoków występują gleby płowe (bielicowe). Na stromiznach panują gleby brunatne wyrugowane i kwaśne, a w strefach wschodni skał wapiennych wykształciły się rędziny, gleby zaliczane w gminie do najżyźniejszych. Wartość użytkowa gleb jest bardzo wysoka. Z uwagi na wieloletnie tradycje gospodarki rolnej w regionie, roślinność zbliżoną do naturalnej zajmuje znikomą powierzchnię. Lasy silnie przekształcone działalnością gospodarczą zajmują zaledwie 305 ha (4,3% powierzchni gminy). Na terenach wierzchowinowych ich pozostałości w postaci niewielkich zwartych kompleksów występują w pobliżu miejscowości Bielechy, natomiast płatowo i pasmowo występują w dolinie Marianki pomiędzy Suchodołami a pomocną granicą gminy. Zróżnicowanie fitosocjologiczne zbiorowisk leśnych jest niewielkie na

wierzchowinach, gdzie panują grądy a tylko incydentalnie występuje dąbrowa świetlista i bór mieszany. Zbiorowiska zaroślowe i kserotermiczne koncentrują się w wąwozach, roślinność wodna i szuwarowa jest związana z zakolami Marianki, rowami melioracyjnymi, potorfiami i stawami, a zbiorowiska łąkowe są również ograniczone do wąskiej dolinki Marianki.

We wszystkich wymienionych zbiorowiskach zachowało się ponad 29 gatunków roślin rzadkich i chronionych. Panujące rolnicze użytkowanie terenu powoduje, że wśród fauny przeważają gatunki związane z ekosystemami polnymi. Jedynie w strefie podmokłej doliny Marianki poniżej Fajslawic, gdzie występuje mozaika siedlisk od b. wilgotnych po umiarkowanie suche, świat zwierzęcy jest urozmaicony, zwłaszcza awiofauna, wśród której rejestruje się nawet b. rzadkie na Wyżynie Lubelskiej gatunki błotne.

O walorach krajobrazowych gminy decydują przede wszystkim rozległość widoków i urozmaicona rzeźba (wąwozy i wzgórza ostańcowe), a także malownicze elementy krajobrazu kulturowego, jak charakterystyczne rozłogi pól i zieleń komponowana (parki, aleje, szpalery).

1.2 Stan zagospodarowania

Gmina zajmuje powierzchnię 7 036 ha. Zamieszkuje ją na rok 2013 ok. 4 733 tys ludności. Gęstość zaludnienia na 1 km² wynosi 67,2 osób na km² i jest ono w porównaniu do innych terenów wiejskich dość wysokie.

Sieć osadnicza obejmuje 13 miejscowości (12 sołectw), charakteryzuje się dużym różnicowaniem wielkości wsi. Średnio na jedną miejscowość przypada ponad 400 350- mieszkańców. W ośrodku gminnym mieszka ok.1450 osób - 30,6% ludności gminy. Fajslawice są największą miejscowością. Drugie skupisko ludności stanowią wsie Siedliska I i II, gdzie zamieszkuje 1054 944 osób oraz Suchodoły gdzie zamieszkuje 1014 osób. Ponad 500 700 mieszkańców liczy miejscowość Wola Idzikowska, w przedziale 200 - 300 osób znajdują się trzy miejscowości (Ignasin, Ksawerówka i Boniewo), pozostałe 5 mają mniej niż 200 mieszkańców, w tym jedna poniżej 100 osób (Bielecha).**

Gmina ma charakter rolniczy, z drobnymi zakładami przemysłowo-usługowymi, Szczególnie bogate tradycje przemysłowo-usługowe ma miejscowość gminna Fajslawice oraz Siedliska. W ogólnej powierzchni gminy do użytków rolnych zakwalifikowano ok. 89 % , lasy i zadrzewienia stanowią 4,4 %, wody ok. 0,4 %. Pozostałe tereny tj. ok. 450 ha stanowią tereny osiedleńcze z infrastrukturą (zainwestowanie osadnicze 3,3 %, tereny komunikacji 2,2 %). W strukturze przestrzennej gminy jednak obszary osiedleńcze są zdecydowanie bardziej rozległe, ze względu na dość znaczne rozproszenie niektórych wsi, występowanie zabudowy kolonijnej i przysiółków. W stanie własnościowym dominują grunty użytkowane w gospodarstwach indywidualnych, obejmują one 98 % powierzchni UR.

1.3 Położenie gminy

- Gmina Fajslawice jest położona w środkowej części województwa lubelskiego, obejmuje zachodnio-północne obrzeże powiatu krasnostawskiego, sąsiadując z powiatem lubelskim i świdnickim. System hydrograficzny tworzy rzeka Marianka (zlewnia cząstkowa Wieprza III rzędu), w dorzeczu której znajduje się ok. 96 % ogólnej powierzchni gminy. Skrajnie wschodnie i południowo-wschodnie części gminy znajdują się w zlewni Łopy, a południowo-zachodnie części w zlewni Gielczwi. Elementem systemu rzeczno jest jeszcze rzeczka Krynica, która bierze swój początek ze źródeł w Fajslawicach (zasila miejscowe stawy). W

regionalnym podziale glebowo-rolniczym gmina sytuuje się w regionie lubelsko-bychawskim. Pod względem przyrodniczo-leśnym leży na terenie Dzielnicy Zachodnio-Lubelskiej, należącej do Krainy Małopolskiej (charakterystyczne drzewostany sosnowo-dębowe)

- W gminie nakładają się powiązania funkcjonalne Lublina, Krasnegostawu i Świdnika. Obszar ten jest zaliczany do strefy planistycznej aglomeracji lubelskiej, w której w większym nasileniu występują powiązania:
 - wyjazdów i dojazdów do pracy,
 - usługowe i mieszkaniowe,
 - żywicielskie rejonu rolniczego;
 - administracyjno-komunikacyjne;
 - potencjalne związane z dynamiką rozwoju i koncentracji przedsiębiorczości
- Centralne położenie gminy w układzie przestrzenno-osadniczym województwa sprawia, że obszar gminy graniczy z czterema gminami: od północnego - wschodu na długości 10 km z gminą Trawniki, od południowego - wschodu na długości 10 km z gminą Łopiennik Górny, od północnego - zachodu na długości 7 km z gminą Piaski, od południa i południowego - zachodu na długości ok. 11 km z gminą Rybczewice. Długość granic gminy wynosi ok. 38 km.
- Układ komunikacyjny gminy zapewnia wewnętrzne powiązania między ośrodkiem gminnym i jednostkami wiejskimi oraz zewnętrzne z ośrodkami ponadlokalnymi i miejscowościami sąsiadującymi gmin. Wg aktualnego systemu prawnego tworzy go: droga krajowa nr 17 - długość 8,5 km, droga wojewódzka nr 838 -długość 2,4 km, 6 dróg powiatowych o łącznej długości 26,15 km oraz 37 dróg gminnych o długości 61,25 km. Razem w gminie jest wyznaczonych 98 km, z tego utwardzonych 54,6 i nieutwardzonych 43,4 km Wskaźnik gęstości dróg utwardzonych wynosi 76,4/100 km²
- Osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa **nr 17 klasy GP. Na kierunku istniejącej drogi krajowej planowana jest zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów**** droga ekspresowa o randze międzynarodowej Warszawa - Ryki - Lublin - Zamość - Hrebenne (gr. Państwa), **która została zaprojektowana po nowym przebiegu równoległe do istniejącej drogi krajowej nr 17.**** Relacja tej drogi obejmuje połączenie między Krajami Europy Zachodniej a Ukrainą (Lwów) i regionem Morza Czarnego. **Realizacja**** drogi S-17 wiąże się ze zmianą kategorii i klasy technicznej. Po uzyskaniu docelowych parametrów droga zostanie wyłączona z bezpośredniej obsługi obszaru gminy. Funkcję tą spełniać będzie dalej droga pozostająca w obecnym przebiegu, w kategorii drogi głównej o ruchu przyspieszonym. Generalnie powyższe drogi stanowią:
 - jedno z głównych tranzytowych powiązań krajowych we wschodniej części Polski,
 - podstawowe ogniwo układu komunikacyjnego województwa lubelskiego,
 - główne powiązanie transportowo-komunikacyjne z centrum województwa i w układzie transgranicznym.Od północy w obszar gminy wchodzi droga wojewódzka o znaczeniu regionalnym nr 838 Fajslawice - Trawniki - Dorohucz - Włodawa. Stanowi ona łącznik dwóch dróg **krajowych**** oraz stanowi powiązanie z ośrodkami ponadlokalnymi (Łęczna, Włodawa i z innymi w północno-wschodniej części województwa).
- Poza wymienionymi, ważnym uwarunkowaniem gminy, o charakterze potencjalnym są zasoby surowców mineralnych. Obejmują one złoża węglanowe (margle, opoki i margle kredowe) mogą one służyć jako surowiec do przemysłu cementowego i nawozowego. Stwierdzono ponadto prognostyczne złoża przydatne dla budownictwa i do produkcji kruszyw lekkich. Ocena możliwości eksploatacyjnych surowców wymaga udokumentowania bilansowego złóż w obszarze całej gminy.

2. Uwarunkowania kulturowe

Krajobraz kulturowy gminy Fajslawice w niezwykle wyrazisty sposób odzwierciedla historię i wydarzenia dziejowe rozgrywające się na jej ziemiach.

O ile zabytki archeologiczne - świadectwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego osadnictwa są dość skromne i liczą zgodnie z Archeologicznym Zdjęciem Polski 24 stanowiska. To zasoby zabytkowe z okresu nowożytnego są dość liczne w skali województwa - obejmują zabytki architektury sakralnej, publicznej, przemysłowo-gospodarczej, rezydencjonalnej i folwarcznej, cmentarze, parki dworskie - z których 4** objęto ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

Licznieszą grupę stanowią obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa lubelskiego.**

W zakresie archeologii** najcenniejsze znaleziska osadnicze oraz pochówkowe koncentrują się wzdłuż rzeki Marianki - te zabytki ruchome określają pozostałości wczesnośredniowiecznych osad w Fajslawicach i Woli Idzikowskiej. Penetracja archeologiczna i pełne określenie zasobów jest obecnie uniemożliwione przez ukształtowaną na zboczach dolin rzecznych zabudowę wsi. Na terenie gminy nie stwierdzono występowania zabytków archeologicznych o własnej formie krajobrazowej (grodzisk czy kurhanów) - według wstępnych danych zaliczyć do nich można kopiec o nieustalonym czasie powstania położony w odległości ok. 200 m na południe od kościoła w Fajslawicach.

Obszar gminy choć mało zasobny w wody powierzchniowe wyróżnia występowanie b. żyznych gleb lessowych co już w XVI w. stało się przyczynkiem karczunków na dużą skalę i dominacji kultury rolniczej na tym obszarze. Jedyne pozostały z tego okresu duży kompleks leśny na prawym brzegu Marianki (między Siedliskami i Fajslawicami) został wytrzebiony na początku XIX w.

Niezwykle ważnym elementem krajobrazu kulturowego gminy jest ukształtowany w okresie początków kultury rolniczej łanowy system rozmierzenia pól - nadziały kmiece. Wyjątkowo dobrze zachowały się na obszarze gminy historyczne podziały pól w najstarszych miejscowościach szczególnie w Fajslawicach, Siedliskach, Suchodołach. Ten system rozmierzenia pól oparty o najstarsze wzorce zachował się również w Woli Idzikowskiej - wsi o XVIII wiecznej proveniencji.

Układ pól - zaplecze gospodarcze wsi szlacheckich - bardzo czytelny na mapach, współtworzy typowo rolniczy, harmonijny krajobraz - choć w czasach późniejszych został nieco przekształcony przez podziały wzdłużnie a następnie poprzeczne - powinien podlegać szczególnej wieloprzestrzennej ochronie, poprzez ustalenia określone w planie miejscowym.

3. Środowisko przyrodnicze

3.1 Uwarunkowania

1. Na aktualną strukturę przyrodniczą gminy determinujący wpływ mają uwarunkowania antropogeniczne głównie związane z wielowiekową uprawą roli i rozwojem osadnictwa. Stadia przekształceń krajobrazu gminy są typowe dla gmin wyżyny lessowej w regionie lubelskim:

- wylesianiu terenu na rzecz pól uprawnych
- przejmowaniu terenów rolnych i leśnych na cele osadnictwa wiejskiego
- likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych (wraz z postępującą mechanizacją produkcji rolnej) i śródłukowej (wraz z rozwojem hodowli wymagających terenów łąkowo-pastwiskowych).

Wylesienie gminy dokonało się na przełomie XVIII i XIX wieku. Dalszy ubytek terenów leśnych był już niewielki, nastąpił z końcem XIX w. powstały wtedy wsie Bielecha, Kosnowiec, Ignasin, Boniewo. Ustalony wówczas przebieg granicy polno-leśnej wskazuje do obecnego czasu duże oznaki trwałości. Trudniejsze do prześledzenia są zmiany w zasięgu łągów i olsów w dolinie Marianki. Wydaje się bardzo prawdopodobne, że ubytek drzewostanu na rzecz łąk i pastwisk nastąpił głównie w wieku XVIII i XIX w. Natomiast zmiany w hydrografii są już współczesne. Jeszcze w latach 80-tych Marianka płynęła od źródeł w Siedliskach. W niewielkim stopniu zmienił się zasięg stawów w Fajslawicach i Woli Idzikowskiej. Wyrazem przekształceń krajobrazu i środowiska przyrodniczego jest bardzo słabo zróżnicowana struktura ekologiczna. W gminie powierzchniowo dominują ekosystemy najbardziej przekształcone agroekosystemy (strefy polne). Poza tym można wydodrębnić rzeczno-łąkową strefę ekologiczną związaną z doliną Marianki, dwie strefy leśne związane z największymi zwartymi kompleksami leśnymi oraz strefę polno-leśną. Najwartościowsze, głównie ze względu na zbliżony do naturalnego charakter fizjocenozy są ekosystemy leśne i zaroślowe występujące w podmokłych częściach doliny Marianki. Bardzo małą powierzchnię zajmują ekosystemy wodne i przywodne. Ich występowanie ograniczone jest do koryta rzeki Marianki, torfianek i stawów. Mają charakter eutroficzny. Wysoką wartość przypisuje się ekosystemom ciepłolubnym; w gminie występują głównie ekosystemy zaroślowe oraz trawiaste (zadarnione) typu pastwiskowego w rejonach wąwozów Siedlisk, Suchodołów i Ksawerówki.

W efekcie środowisko przyrodnicze gminy charakteryzuje się **ubogą szatą roślinną i ubóstwem wód powierzchniowych - cechuje go niska odporność i podatność na degradację, a tym samym na destabilizację ekologiczną.**

Wszystkie te cechy powodują, że niezwykle ważne jest ukształtowanie w obszarze gminy bardziej zrównoważonej struktury przyrodniczo-funkcjonalnej.

2. Do najbardziej charakterystycznych cech środowiska należą:

- na ogół sprzyjające budownictwu warunki fizjograficzne,
- duża ekspozycyjność stoków zrównań wierzchwinowych,
- rozległość lekko falistych wierzchwin, słabe rozcięcie powierzchni topograficznej, co wielokrotnie znaczenie doliny Marainki, która jest najbardziej wyrazistą w krajobrazie formą geomorfologiczną jak również posiada kluczowe znaczenie dla kształtowania związków ekologicznych, w aspekcie różnorodności biologicznej środowiska (jedynie w dolinie zachowały się resztki naturalnych zbiorowisk roślinnych stanowiące odpowiednie siedliska zgrupowań fauny),
- **ubóstwo wód powierzchniowych,**
- **zasoby dobrej jakości wód podziemnych,**
- **wysokie walory agroekologiczne rolniczej przestrzeni produkcyjnej,**
- **związane z tym znaczne wylesienie terenu.**
- **bogata baza surowcowa**

3. Pod względem przyrodniczym i krajobrazowym walory gminy nie przekraczają znaczenia regionalnego. W wyniku dokonanej waloryzacji przyrodniczej i krajobrazowej rangę regionalną przypisano dolinie Marianki, górnej części dolinki Krynicy ze źródłiskiem i olsem, ekosystemom leśnym w rejonie Bielechy i Kosnowca, najsilniej urzeźbionym i częściowo zalesionym terenom położonych w południowo-zachodniej części gminy (objętych otuliną Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego), przedpolu przyleśnej kulminacji w Marysinie. Na taką rangę pod względem krajobrazowym zasługuje też większość terenów gminy odznaczających się harmonią krajobrazu kulturowego, z wyłączeniem tych jej części na których postępuje rozpraszanie zabudowy, bądź zdecydowanie przeważają tereny pod zabudową. Podkreśla się, że z perspektywy dokonywanych ocen - gmina jawi się jako obszar typowo rolniczy, ale nie zdegradowany. Krajobraz w części kumuluje objawy degradacji poszczególnych elementów

środowiska, mają one jednak częściowo charakter ukryty (gleby) lub nie są nadmiernie eksponowane w krajobrazie (degradacja rzeźby przez wyrobiska poeksploatacyjne). W istocie, głównie z uwagi na wylesienie gminy i radykalne obniżenie zdolności retencyjnych procesy degradacji mają charakter postępujący i ze względu na zaawansowanie zmian i ich nieodwracalność zahamowanie niekorzystnych zjawisk jest bardzo trudne.

4. Kluczowe znaczenie posiada hydrosfera. Wody podziemne występują głównie w utworach czwartorzędowych i kredowych. Wody czwartorzędowe jedynie w dolinie Marianki są zanieczyszczone. Znaczenie gospodarcze posiadają wyłącznie wody kredowe ujmowane studniami, średnia ich głębokość ok. 30 m, sięgają 70 m. Jakość wód kredowych jest bardzo dobra (nie wymagają uzdatniania). W obszarze gminy występują wody mineralne o znaczeniu leczniczym, są to wody chlorkowe, częściowo chlorkowo-siarczane. Niezwykle uboga jest gmina w wody powierzchniowe. Jedyne ciekі stałe prowadzące wodę to dopływ Wieprza - rzeczka Marianka i jej lewy dopływ Krynica o długości 1,2 km. Marianka systematycznie skraca swój bieg. Krótkie epizodyczne ciekі występują w wąwozach rozcinających kredowe poziomy wodonośne. Jednak wypływająca z wsięków woda po kilkunastu, kilkudziesięciu metrach ginie wskutek gęstego uszczelinienia skał. Brak zbiorników naturalnych. Występują natomiast zbiorniki sztuczne o łącznej powierzchni ok. 16 ha. Miejscami spotyka się torfianki. Wpływ lądowej części hydrosfery na strukturę ekologiczną gminy ograniczony jest do doliny Marianki, wspomnianych stawów oraz niewielkich powierzchniowo terenów podmokłych. Podkreśla się, że hydrosfera w gminie ma wysoką podatność na degradację:

- bardzo wysoką w odniesieniu do wód aluwialnych w dolinie Marianki (zwierciadło wody na głębokości do 2 m, brak izolacji),
- wysoki w odniesieniu do płytszych wód kredowych (występujących do głębokości 10 m) w Fajslawicach i na północ od Suchodołów, uwarunkowanych występowaniem stref nieciągłości,
- jako średnio wysoki - w odniesieniu do głębokich wód kredowych (30 -70 m) występujących na pozostałym wierzchowinowym obszarze gminy.

Główne zagrożenia wynikają:

- z postępującego wodociągowania wsi bez równoległej realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - malejących przepływów Marianki, jedyne go potencjalnego odbiornika ścieków oczyszczonych na terenie gminy (wody Marianki są silnie zanieczyszczone),
 - wylewania ścieków najczęściej w wąwozach i nieczynnych kamieniołomach, koncentrujących się w strefach wychodni spękanych skał kredowych,
 - intensywnej chemizacji produkcji rolnej, zagrażającej wodom powierzchniowym i podziemnym.
5. O ogólnej odporności środowiska na degradację decydują pedosfera, biosfera i hydrosfera. Ślady degradacji gleb bywają najtrwalsze i w przypadku erozji najbardziej widoczne w krajobrazie. W tym względzie Gmina Fajslawice stanowi klasyczny przykład terenu nieustannie poddawanego niszczącej sile erozji. Jest tu silne zagrożenie zarówno erozją wodną jak i wietrzną. Wynika ono głównie z:
- wylesienia gminy, małej wilgotności podłoża,
 - braku odporności głównych typów gleb (bielic i brunatnoziemów) na splukiwanie i niszczenie profili gleb wytworzonych z lessów,
 - braku trwałej pokrywy roślinnej na przeważającej części obszaru gminy,
 - rozłogów pól ułatwiających erozję;
 - nieprawidłowej, w istniejących warunkach naturalnych agrotechniki.

6. Do elementów destabilizujących w gminie funkcjonowanie systemu ekologicznego należą:

- liniowe bariery ekologiczne typu komunikacyjnego, prowadzące do fragmentacji środowiska (nasypy drogowe przecinające dolinę rzeki Marianki)
- pojedyncze obiekty destrukcyjne (np. punkty zrzutu ścieków do Marianki)

3.2. Warunki ochrony i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego

1. Działania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego w gminie Fajslawice powinny prowadzić do weryfikacji dotychczasowych zasad rozwoju przestrzennego, nie uwzględniających w stopniu dostatecznym odporności środowiska przyrodniczego na antropopresję. Jak też nie liczących się rzeczywistymi i potencjalnymi zagrożeniami na degradację, wynikających z charakterystycznej dla gminy struktury przyrodniczej i ekologicznej (dość niskiej jej zasobności i chłonności). Korekta polega głównie na przyjęciu jako naczelnej w zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) zasady rozwoju zrównoważonego,
 - 2) przyznania priorytetu działaniom w zakresie ochrony stosunków wodnych oraz przeciwoerozyjnym (fitomelioracjom).
2. Funkcjonowanie przyrody odbywa się w obrębie tzw. fizjocenoz, a sposób jej funkcjonowania w ujęciu schematycznym wyobraża system ekologiczny. W gminie Fajslawice identyfikuje się trzy fizjocenozy: dolinną(tj. dolinę Marianki) i dwie wierzchwinowe o charakterze polno-leśnym (ze zdecydowaną przewagą agroekosystemów) tj fizjocenozę rozciągającą się pomiędzy dolinami Marianki i Gielczwi oraz pomiędzy dolinami Marianki i Łopy. Badania potwierdzają występującą w gminie silną synantropizację leśnych fitocenoz i zoocenoz,(poza kompleksami Lasu Łysiennego i w rejonie wsi Bielechy) co wynika z przytłaczającej powierzchniowej przewagi strefy polnej w układzie przyrodniczym gminy. Stworzenie trwałych podstaw zrównoważonego rozwoju gminy wymaga przede wszystkim:
 - 1) zwiększenia powierzchniowego udziału terenów czynnych biologicznie (leśnych i zadrzewionych, podmokłych i wodnych, pokrytych trwałą roślinnością itp.) w układzie przestrzennym ;
 - 2) zwiększenia aktywności struktury ekologicznej przez wzmocnienie oddziaływania węzłów ekologicznych oraz ukształtowanie systemu powiązań ekologicznych.
3. Charakterystyczną cechą systemu ekologicznego gminy jest wyjątkowy duży rozróż między możliwościami jakie stwarza rzeźba terenu dla kształtowania powiązań przyrodniczych pomiędzy najaktywniejszymi biologicznie terenami, a rzeczywistym stopniem rozwinięcia systemu ekologicznego. Dolina Marianki jako główny element układu przyrodniczego - jest zasadniczo - w przestrzennej izolacji w stosunku do innych elementów struktury ekologicznej. W gminie można zidentyfikować dwa z trzech podstawowych ogniw systemu ekologicznego tj. węzeł o charakterze wodnym - kompleks stawów pomiędzy Fajslawicami a Wolą Idzikowską, które stanowią biotop dla kilkunastu gatunków ptaków związanych z wodą i błotami) oraz ciąg ekologiczny (wyodrębniające się w dolince koryto rzeki Marianki o utrwalonych pobrzeżach zielenią naturalną średnią i wysoką). W gminie brak klasycznie rozwiniętych korytarzy ekologicznych, dużo natomiast można rozpoznać potencjalnych powiązań przyrodniczych. Kierunki tych powiązań wyznaczają suche doliny denudacyjne jako najbardziej predysponowane pasmowe formy geomorfologiczne do pełnienia w przyszłości funkcji korytarzy ekologicznych. Dodrzewione i dokrzewione stanowiłyby jedyne naturalne powiązania doliny Marianki z lasami. Nieczytelne lub bardzo słabo czytelne w krajobrazie są tzw. powiązania ekologiczno-krajobrazowe. Konieczność kształtowania wskazano w rejonie Marysina. Stopniowo zagęszczająca się zabudowa tej wsi w strefie wododziałowej może pozbawić - kompleks Lasu Łysienny - zdolności do ekologicznego oddziaływania na tereny

wierzchowinowe w zlewni Marianki. Powierzchnia zajmowana przez wskazane wyżej ogniwa systemu ekologicznego w sumie jest niewielka. Dominuje tzw. tło ekologiczne obszaru (matrix) i ono obok powiązań przyrodniczych powinno w głównej mierze podlegać działaniom fitomelioracyjnym.

4. Zakłócenia w funkcjonowaniu układów przyrodniczych mają charakter abiotyczny; w głównej mierze dotyczą gleb. Są to: erozja wodna i wietrzna. Ponieważ **degradujące czynniki** rozprzestrzeniają się tylko w jednym typie geokompleksu tj. **w glebie** - działania naprawcze w gminie należy dostosować do lokalnego charakteru pedosfery, bowiem stwierdzono, że silne zróżnicowanie krajobrazu może opóźniać lub ograniczać ich ekspansję. Zróżnicowanie to można osiągnąć przy pomocy fitomelioracji, która w konsekwencji powinna przyczynić się do podniesienia wartości agroekologicznych rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Warunkiem jest także zaprojektowanie poszczególnych form fitomelioracji (głównie zadrzewień i zakrzewień) a także zadarnień i ich rozmieszczenie w krajobrazie, aby pełniąc funkcje glebochronne, wodochronne, klimatyczne (głównie wiatrochronne) i krajobrazowe nie powodowały ograniczeń w strukturze terenów polnych. Zaproponowano zastosowanie wszystkich podstawowych form fitomelioracji (określając ich główny zasięg na rysunku) tj.:

- 1) zadrzewienia pasowe; powinny być tworzone przez zieleń wysoką w pasach o szerokości min. 5,0 m, z przeznaczeniem przeciwoerozyjnym i przeciw wietrznym;
- 2) zadrzewienia rzędowe, ich zadaniem jest głównie ochrona przed wiatrem zaś u podnóżu zboczy doliny Marianki ochrona wód;
- 3) zadrzewienia (zakrzewienia) żywopłotowe, ich zadaniem jest przede wszystkim hamowanie spływów na granicy wierzchowin i zboczy, hamowanie i rozpraszanie skoncentrowanych spływów w dnach suchych dolin
- 4) zadrzewienia kępowe; głównie jako czynnik urozmaicenia krajobrazu i obniżenia podatności deflacyjnej gruntów ornych,
- 5) zadarnienia - do zastosowania głównie w górnych partiach zboczy i strefach krawędziowych wąwozów i doliny Marianki. Wskazana jest również transformacja gruntów ornych na użytki zielone.

Nie jest to jednak szczegółowy projekt fitomelioracji, który powinien być przedmiotem odrębnego szczegółowego projektu. Dobór gatunków w każdym przypadku musi uwzględniać diagnozę fitosocjologiczną. Wytypuje ona optymalne dla tych celów gatunki rodzime. Jest pożądane aby wprowadzane gatunki z jednej strony nie wpływały negatywnie na stan sanitarny upraw rolniczych, a z drugiej stanowiły bazę surowcową dla przemysłu spożywczego, zielarskiego i pszczelarstwa.

Z uwagi na położenie gminy przy jednej z głównych tras tranzytowych (o bardzo intensywnym ruchu komunikacyjnym) ważnym problemem jest osłabienie negatywnego wpływu komunikacji i zanieczyszczeń na przyległe tereny; jest to możliwe pod warunkiem kształtowania zieleni izolacyjnej. Działania te winny obejmować:

- 1) dogęszczanie zieleni przydrożnej (istniejące zadrzewienia w niewielkim stopniu pełnią rolę ochronną),
- 2) na odcinkach newralgicznych (przede wszystkim Fajslawice), przebiegających przez tereny zabudowane, zaprojektowanie masywów zieleni o zróżnicowanej strukturze poziomej, pionowej i gatunkowej, dostosowanej do siedliska.

5. W celu ochrony w sumie dość skromnego potencjału biotycznego gminy i narażonego na dalsze uszczuplenie - dla zapewnienia warunków zasilania ekologicznego ubogich przyrodniczo terenów - w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyznacza się strefę ochrony i kształtowania środowiska. Za podstawę strefy uznaje się lokalny Ekologiczny System Obszarów Chronionych, koncentrujący w wyznaczonych w Studium granicach potencjał biotyczny gminy i grupujący tereny najbardziej przydatne i wskazane do współtworzenia ciągłego systemu biotopów. ESOCH jest definiowany jako ekologicznie aktywny układ przestrzenny zapewniający łączność pomiędzy terenami prawnie chronionymi oraz terenami o pokryciu roślinnym i

uksztaltowaniu naturalnym wyróżniającym je z ogólnego tła gminy (o podwyższonej w stosunku do rolniczego otoczenia aktywności ekologicznej).

6. W studium gminy uwzględnia się istniejące i projektowane obszary i obiekty chronione, których formy przewiduje ustawa o ochronie przyrody, ustawa o lasach oraz prawo wodne. Ustanowienie zaproponowanych dodatkowo form ochrony: pomników przyrody i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (jakie przewiduje się w odniesieniu do gminy) następuje w drodze rozporządzenia wojewody lub uchwał rady gminy. Istotne miejsce w polityce przestrzennej zajmuje ochrona planistyczna, wspomagająca ochronę prawną. W gminie obejmuje ona system ESOCH i Obszar Wysokiej Ochrony (OWO) wód podziemnych.
W wyodrębnionych jednostkach przyrodniczych objętych różnymi formami ochrony określa się zasady zagospodarowania i użytkowania terenu. Celem zastosowanego strefowania przyrodniczo-krajobrazowego jest zniuansowanie polityki przestrzennej, w tym ochronnej w odniesieniu do obszarów gminy o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych oraz randze ekologicznej w regionalnym i lokalnym systemie obszarów chronionych.
7. Poza wskazanymi, systemowymi działaniami ekologicznymi, w strategii polityki przestrzennej ważne miejsce mają zadania związane z rekultywacją zdegradowanych elementów środowiska przyrodniczego oraz związane z realizacją systemów inżynieryjnych służących do ochrony; przyjmuje się, że osiągnięcie wyraźnej poprawy w stanie sanitarnym gminy wymaga:
 - radykalnego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,
 - zorganizowania systemu segregacji gospodarki odpadami z wywozem na wysypisko gminne,
 - opracowania i realizacji programu rekultywacji licznych w gminie wyrobisk poeksploatacyjnych,
 - poprawy gospodarki leśnej w lasach prywatnych.
8. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej niezbędne jest przyspieszenie realizacji oczyszczalni zbiorczych (na terenach zwartej zabudowy) i indywidualnych (na terenach zabudowy rozproszonej) z uwagi na zaawansowany rozwój wodociągów i wzrastającą ilość ścieków bytowych. Szczególnie zagrożona jest rz. Krynica, nad którą rozbudowały się Fajslawice i która zasila stawy. Niewykluczone, że bliski jest moment przekroczenia punktu krytycznego w hydrosferze i lawinowo narastającego skażenia wód gruntowych w strefie doliny Marianki. Jest więc najwyższy czas do podjęcia szeroko zakrojonych działań inwestycyjnych w zakresie ochrony wód. Wymaga to budowy co najmniej jednej oczyszczalni w Fajslawicach lub Woli Idzikowskiej a także szeregu lokalnych oczyszczalni biologiczno-korzeniowych w miejscowościach wiejskich.
9. W sytuacji niewielkiej lesistości gminy za preferowaną formę rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych uznaje się ich zalesienie. Nakazem rekultywacji i zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych w gminie objęto 25 obiektów, natomiast do likwidacji dzikich wysypisk śmieci wskazano co najmniej 26 składowisk.
10. Ubogie zasoby biotyczne środowisko gminy (poza terenami dolin rzecznych) i silnie przekształcone wymaga zorganizowanych działań proekologicznych prowadzących do zwiększenia różnorodności biologicznej środowiska i tym samym podniesienia jego odporności. Największą rolę w tym zakresie może spełnić mała retencja.

4. Struktura przestrzenna

4.1 Główne uwarunkowania determinujące przekształcenia

Układ przestrzenny gminy Fajslawice odzwierciedla historyczne procesy kształtowania rolniczego krajobrazu kulturowego, w szczególności wiejskiej sieci osadniczej, powstałej w nawiązaniu do warunków środowiska przyrodniczego.

Uwarunkowania rozwoju jednostek wiejskich określone są tu poprzez stosunkowo skromne zasoby wód powierzchniowych, dość zróżnicowaną rzeźbę terenu i ograniczoną dostępność obszarów wierzchowinowych, użytkowanych rolniczo. Jedyne ciek - rzeka Marianka, dopływ Wieprza przecina gminę na kierunku północ - południe i stanowi oś podłużną. Dolina Marianka z użytkami zielonymi jest stosunkowo wąska i głęboko „wcięta”, rozszerza się w części północnej w rejonie wsi Fajslawice i Wola Idzikowska. Na tym obszarze, w p. ośrodkami dworskimi powstały, okalające je od południa i wschodu, kompleksy stawów rybnych, zachowanych w układzie budowli hydraulicznych i użytkowanych w części gospodarczo do czasów obecnych.

W obszarze przydolinny i wzdłuż cieku dość licznie występują zadrzewienia. We wsiach Siedliska i Suchodoły są one powiązane krajobrazowo z pozostałościami zieleni komponowanej założeń dworsko - parkowych. Zbocza doliny, dość strome w południowej części gminy, mają łagodniejsze nachylenie w części północnej.

Obszary wierzchowinowe są wypiętrzone ponad częścią dolinną na ok. 30-60 m i rozcięte dolinami i wąwozami, „odchodzącymi” poprzecznie do doliny rzecznej. Tereny te cechują kulminacje wyodrębniające się w krajobrazie, niemal wyłącznie rolnicze zagospodarowanie oraz bardzo mały udział terenów leśnych. Jedynie dwa kompleksy leśne zachowały się w południowo-zachodniej części gminy, w rejonie wsi Bielecha. Również nieliczne są zadrzewienia wąwozów.

Sieć drożna powstała w powiązaniu z układem wodnym, równolegle do dolin rzecznych a obrzeżnie do terenów zwartej zabudowy największych wsi. Tylko nieliczne z dróg układu podstawowego mają przebieg poprzeczny do doliny rzecznej, m.in. głównie krajowe powiązanie komunikacyjne relacji Lublin - Zamość, zaliczone do dróg **krajowych****, przecina tę dolinę na wysokości Fajslawic.

Podobny przebieg mają drogi powiatowe, wiążące główne wsie na obszarze gminy (Suchodoły, Ksawerówka) z ośrodkami w sąsiednich gminach (Gardzienice, Rybczewice, Izdebnio). Pozostałe drogi uzupełniające podstawowy układ komunikacyjny to droga wojewódzka, odchodząca poprzecznie od drogi **krajowej**** w kierunku na Trawniki i drogi powiatowe z których główna stanowi powiązanie komunikacyjne ciągu wsi położonych na prawobrzeżnych stokach doliny Marianki. Lokalny układ drogowy tworzy dość dobrze rozwiniętą sieć dróg gminnych, będących w większości osiami kolonijnych zespołów zabudowy lub uzupełniających i wiążących odcinki podstawowego układu komunikacyjnego.

Na obszarze gminy jedyne dotychczas urządzenia obsługi komunikacji zlokalizowane były w ośrodku gminnym - przystanek dworcowy oraz stacja paliw na terenie Spółdzielni Usług Rolniczych. **Obecnie w miejscowości Kol. Dziecinin istnieje przy drodze krajowej stacja paliw.**** Stosunkowo liczne są natomiast zakłady naprawy samochodów, w Fajslawicach, Suchodołach, Dziecininie.

Układ osadniczy gminy Fajslawice jest zdefiniowany przestrzennie przez nawiązanie do doliny rzeki Marianki, stanowiącej jego oś podłużną oraz do przebiegu głównego historycznego traktu komunikacyjnego relacji Lublin - Zamość, będącego osią poprzeczną tego układu. Najstarsze historyczne wsie (wzmiankowane w źródłach już w XIV i XV wieku) - Fajslawice, Wola Idzikowska, Suchodoły i Siedliska powstały na zboczach doliny rzecznej tworząc na niemal całym odcinku przebiegającym przez gminę jej zwartą, obustronną „obudowę”. Wsie te wraz z łańcuchowym układem rozłogów pól i pozostałościami ośrodków dworskich są coraz rzadszymi w skali regionu

przykładami zabytkowego krajobrazu kulturowego. Reprezentują one typ ulicówki, obustronnie lub jednostronnie obudowanej o zwartej zabudowie lokowanej na wąskich, długich parcelach. Ośrodek gminny - dawna wieś szlachecka Fajslawice położony jest na skrzyżowaniu głównych osi - układu doliny rzecznej i głównego traktu komunikacyjnego - drogi **krajowej**** relacji Lublin - Zamość.

Najstarsza część wsi lokowana była w nawiązaniu do pierwotnego przebiegu traktu, na północ od niego. Dopiero regulacja przebiegu traktu w 1826 r. i wytyczenie go na południe od zabudowy wsi spowodowała „rozluźnienie” nowej zabudowy która wzdłuż tej trasy zaczęła powstawać w latach 60 -tych. Pozostałe wsie na obszarze gminy o późniejszym głównie XIX wiecznym rodowodzie powstawały na bazie folwarków. Należą do nich Ignasin, Boniewo, Dziecinin, Ksawerówka, Marysin, Kol. Zosin.

Wsie te są położone na obszarach wierzchwinowych intensywnie użytkowanych rolniczo, w oddaleniu od sieci rzecznej. Ich układy ruralistyczne zostały ukształtowane w nawiązaniu do lokalnych dróg wiejskich obsługujących gospodarstwa rolne powstałe w wyniku parcelacji gruntów. Wsie wyróżniające się rozluźnioną jednostronną lub obustronną zabudową ulicową lub tworzą zabudowę kolonijną. Obok rozproszenia cechuje je zmienna linia zabudowy często odsuniętej od obsługującej ją dróg.

Na obszarze całej gminy dominuje zabudowa współczesna z budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi murowanymi, w większości wsi pojedyncze budynki drewniane nie prezentują cech budownictwa ludowego o szczególnych wartościach. Wyjątkiem jest tutaj zabudowa wsi Ignasin, Ksawerówka i Siedliska, gdzie zachowało się drewniane budownictwo ludowe o walorach zabytkowych.

Najbardziej zróżnicowana jest zabudowa mieszkaniowa w ośrodku gminnym w którym poza obszarem tradycyjnej zabudowy zagrodowej zlokalizowane są zespoły zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej.

W ośrodku gminnym Fajslawice oraz największych wsiach gminy Siedliska I i Suchodoły koncentrują się główne usługi publiczne i komercyjne. Wspólną zasadą obowiązującą w ich lokalizacji na terenie tych wsi jest zagospodarowanie części obiektów lub terenów podworskich. Na terenach tych zlokalizowano głównie usługi publiczne oświaty (szkoła podstawowa w Fajslawicach i Suchodołach) zdrowia (ośrodek zdrowia w Siedliskach I), a także funkcje administracyjno - gospodarcze związane z obsługą rolnictwa (obiekty RSP, Spółdzielni Usług Rolniczych oraz inne jak zlewnia mleka, skup ziół). Pozostała część zespołu w ich granicach ochrony konserwatorskiej z czytelnymi pozostałościami założeń parkowych użytkowana jest jako zieleń publiczna.

W ośrodku gminnym Fajslawice usługi koncentrują się również poza zespołem parkowym - nowy ośrodek usytuowany jest na północ od drogi Lublin -Zamość, między drogą wojewódzką na Trawniki a dolina Marianki. W rejonie tym w nawiązaniu do przebiegu głównych dróg publicznych sytuują się główne usługi administracyjne (z Urzędem Gminy, bankowości, łączności, bezpieczeństwa publicznego, zdrowia, kultury (zespół kościelno-plebański i stary nieczynny cmentarz) a także handlu i innych.

W powiązaniu z tym centrum powstał również zespół mieszkalnictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego a w północnej jego części zlokalizowane są: nowy cmentarz (przeniesiony z lokalizacji w rejonie kościoła na początku XIX w.) oraz obiekty produkcyjno-handlowe Herbapolu. Pozostałe usługi głównie o charakterze komercyjnym zlokalizowane są jako obustronna obudowa drogi **krajowej****. W Suchodołach i Siedliskach I poza obszarami ośrodków dworskich, ale w ich sąsiedztwie są usytuowane jedynie obiekty magazynowo-składowe, związane z obsługą rolnictwa (baza RSP, skład buraczany) lub pojedyncze usługi komercyjne w zabudowie zagrodowej. W pozostałych wsiach nie ukształtowały się centra usługowe, tylko w Siedliskach II czy Ksawerowie są one skupione przy głównych drogach, w centralnym rejonie zabudowy wiejskiej, gdzie znajdują się usługi oświaty (szkoła podstawowa) lub kultury (zespół kościelno-plebański z cmentarzem parafialnym w Siedliskach II).

Mniejsze jednostki osadnicze mają skromny program usług - w takich wsiach jak Boniewo, Ignasin, Marysin czy Wola Idzikowska, znajdują się pojedyncze obiekty publiczne jak szkoła podstawowa, strażnica OSP, kluby wiejskie) i pojedyncze usługi w zabudowie zagrodowej. Niektóre wsie na obszarze gminy jak Bielecha czy Kosnowiec nie mają obiektów usługowych.

W gminie nie występują obiekty i funkcje powodujące szczególne zagrożenie dla środowiska. Istniejące obiekty produkcyjne są związane głównie z przetwórstwem rolno-spożywczym. Należą do nich obiekty zlokalizowane na terenie Spółdzielni Rolniczo-Handlowej (piekarnia oraz obecnie nieczynne rozlewnia oleju i napojów), wzmiankowany zakład produkcyjno-składowy „Herbapolu” oraz młyn (w stanie istniejącym nieczynny). W największych wsiach istnieją tylko pojedyncze obiekty produkcyjne - gorzelnia w Siedliskach I, młyn w siedliskach II, tartak i piekarnia w Suchodołach, tartak w Ignasinie.

Dość skromnie przedstawia się w gminie również program usług rzemiosła. W tej grupie dominują usługi związane z naprawą samochodów (Dziecinin, Fajslawice, Suchodoły), usługi kamieniarskie (Fajslawice, Boniewo, Suchodoły) stolarskie i związane z usługami budowlanymi (Fajslawice, Boniewo). Wyjątkowo nieliczne są usługi bytowe (zakład fryzjerski w Fajslawicach, zakład krawiecki w Suchodołach).

Również gminne **zamknięte już składowisko odpadów**** zlokalizowane w partiach wierzchowinowych lewobrzeżnego zbocza doliny rzecznej na obszarze wsi Suchodoły nie stanowi już zagrożenia dla środowiska.

4.2 Nowe elementy struktury przestrzennej gminy

W studium założono potrzebę budowy dwóch węzłów, a minimum jednego **węzła planowanej**** drogi ekspresowej - z podstawowym układem dróg gminy, w tym w rejonie miejscowości gminnej. W projekcie technicznym należy uwzględnić możliwość realizacji przejazdów łączących południową i północną część gminy w rejonach największej koncentracji osadnictwa, szczególnie zaś w strefie Fajslawic i Suchodołów i Woli Idzikowskiej w celu minimalizacji dezintegracji przestrzennej gminy.

Niezależnie od tych rozwiązań przebieg drogi ekspresowej przez gminę powoduje potrzebę reorganizacji jej struktury osadniczej. Model hierarchicznej obsługi i powiązań funkcjonalnych zespołów jednostek osadniczych winien zostać przebudowany przez wzmocnienie roli i samowystarczalności ośrodków lokalnych po południowej stronie trasy. Przebieg drogi wyznacza granice integralności poszczególnych wsi i wzmacnia tendencje „dośrodkowe” w ich kształtowaniu - koncentrację mieszkalnictwa i rozwój lokalnej bazy usługowej i infrastrukturalnej. Ukształtowane wzdłuż drogi zespoły zabudowy mieszkaniowej oraz układ rozłogów pól określają potrzebę budowy niemal na całym odcinku drogi ekspresowej, obsługujących je dróg zbiorczych. Droga nr 17 wspomagała dotychczas obsługę ruchu lokalnego - ograniczenie dostępności drogi ekspresowej dla tego ruchu skutkuje koniecznością budowy, zamkniętego, hierarchicznego układu dróg lokalnych jako systemu umożliwiającego niezależną obsługę obszarów w południowej i północnej części gminy. Budowa nowych odcinków drogi ekspresowej poza terenami dotychczasowego zainwestowania powoduje, że urządzenia obsługi komunikacyjnej jak stacje paliw, zakłady naprawy samochodów znajdują się poza jej zasięgiem.

Zgodnie z założonym w studium kierunkiem przekształceń pasa terenu o szerokości ok. 100 m (w strefie uciążliwości „odkomunikacyjnej”) wskazuje się obszary predysponowane do rozwoju funkcji usługowych ze szczególnym uwzględnieniem rzemiosła produkcyjnego i obsługi komunikacji. Obszary takie wyznacza się w rejonie Ignasina i Fajslawic. W realizacji nowej zabudowy i przekształcaniach istniejących wzdłuż ww. drogi terenów budowlanych należy przewidzieć ich ekspozycyjność oraz uwarunkowania wynikające z ich znaczenia ekologicznego i krajobrazowego.

W zależności od uwarunkowań lokalnych przyjmuje się odmienne zasady przekształceń funkcjonalnych „strefy odkomunikacyjnej”. W części gdzie przebieg drogi **krajowej**** nie powoduje kolizji z zespołami zabudowy mieszkaniowej - usługowej zagospodarowanie strefy winno ograniczać się do tworzenia pasm zieleni izolacyjnej. Zieleń pełnić będzie funkcje osłony ekologicznej i krajobrazowej na terenach otwartych oraz zalesień, zadrzewień terenów użytkowanych rolniczo. Od strony zainwestowania miejscowości Fajstławice, Siedliska i Suchodoły gdzie projektowana modernizacja drogi **krajowej**** tworzy kolizje przestrzenne z istniejącym zainwestowaniem mieszkaniowym proponuje się adaptację z ewentualną rozbudową zabudowy w celu stopniowego przekształcenia na funkcje rzemiosła. W strefie tej wyznacza się nowe tereny na funkcje przedsiębiorczości ze względu na strefę uciążliwości trasy, z ich udrożnieniem poprzez realizację towarzyszącej drogi zbiorczej.

Na obszarach położonych poza wyznaczonym w studium ESOCH, określonych na rysunku studium, dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi podróżnych - parkingów, węzłów sanitarnych, obiektów usługowo - gastronomicznych z warunkiem kompleksowego projektowania obiektów o wysokich walorach formalnych oraz ich otoczenia, **z zachowaniem odległości pomiędzy obiektami obsługi podróżnych wynikających z przepisów odrębnych.****

Celem priorytetowym będzie tworzenie obudowy terenów zainwestowania zwartą, zimozieloną zielenią izolacyjną.

Na terenie gminy nie planuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Natomiast nowym elementem zagospodarowania jest także możliwość lokalizacji na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (energetyki solarnej i biogazowni, z wykluczeniem wiatrowej). Tereny przeznaczone do wykorzystania pod energetykę fotowoltaiczną lub biogazową wyznaczone są w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych. Realizacja tego typu przedsięwzięć możliwa jest wyłącznie poza obszarami prawnie chronionymi. W przypadku budowy elektrowni biogazowej lub elektrociepłowni biogazowej dopuszczalna jest taka skala przedsięwzięcia oraz takie rozwiązania technologiczne, które nie spowodują zakwalifikowania jej jako zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ponadto dopuszcza się na terenie gminy budowę lokalnych, ekologicznych miniźródeł energii (małe elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, biogazowe) do mocy nieprzekraczającej 100 kW, które służą przede wszystkim do produkcji energii elektrycznej wykorzystywanej głównie na potrzeby własne mieszkańców.**

4.3 Kierunki przekształceń osadnictwa

Podstawowym kierunkiem przekształceń gminy winna być przebudowa układu osadniczego. Najstarsze jednostki osadnicze reprezentują typ jednodrożnej łańcuchówki i powstały na stokach doliny Marianki co ogranicza drożność doliny i jej funkcje jako osi przyrodniczej w systemie ochrony przyrodniczej. Współczesne tendencje to rozpraszanie zabudowy na terenach upraw polowych, powstawanie zabudowy kolonijnej i obudowa dróg publicznych - krajowych, wojewódzkich i powiatowych. Stan ten powoduje z jednej strony konieczność korekty tradycyjnych obszarów osadnictwa jak i problemy, wynikające ze znacznego rozproszenia zabudowy, z delimitacją obszarów wskazanych do kontynuacji i uzupełniania nową zabudową.

Obszary te wyodrębniono kierując się zasadą wykluczeń realizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w systemie ESOCH ze szczególnym uwzględnieniem dolin rzecznych oraz terenów krajobrazu otwartego pól, w tym górnych partii obszarów wierzchowinowych i kulminacji krajobrazowych, stref ekspozycji krajobrazowej oraz pasów przydrożnych drogi **krajowej****.

Wyznaczone obszary intensyfikacji zabudowy i kontynuacji ciągów nie obrazują potrzeb bilansowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, a znacznie je przekraczają, tworząc ramy dopuszczalnego rozwoju osadnictwa, wskazane do ewentualnego uściślenia w planie miejscowym.

W odniesieniu do **pojedynczej zabudowy** lub usytuowanej gniazdowo na obszarach objętych w niniejszym studium polityką ochrony lub przekształceń obowiązują zasady dostosowania zagospodarowania do funkcji stref:

- zabudowa istniejąca na obszarach ochrony i wzbogacenia krajobrazu otwartego jest wskazana do adaptacji, **z możliwością rozbudowy i uzupełnienia**** w granicach siedliska oraz tworzenia pierścieni zieleni osłonowej,
- zabudowa istniejąca na obszarze wskazanym do rewitalizacji i rekultywacji w granicach ESOCH (głównie dotyczy to zabudowy położonej w dnach dolin rzecznych, może być adaptowana do amortyzacji;
- pozostała zabudowa istniejąca w granicach ESOCH, ograniczająca prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów łąkowy na terenach przy leśnych, zabudowa dolnych partii stoków dolin) jest w studium wskazana do adaptacji (pasma zabudowy ekstensywnej) i **ewentualnie**** przekształceń funkcjonalnych (głównie przez adaptację istniejących siedlisk na funkcje letniskowe),
- zabudowa mieszkaniowa położona w strefach uciążliwości obiektów i urządzeń może być adaptowana pod warunkiem, że jest możliwe zmniejszenie jej uciążliwości przez zastosowanie środków technicznych lub przekształcenie zagospodarowania w otoczeniu budynków mieszkalnych (zadrzewienia i zalesienia).

Generalnie zatem przebudowa systemu wiejskich jednostek osadniczych na obszarze gminy, pełniący głównie funkcje obsługi rolnictwa winna sprowadzać się do tworzenia zespołów zwartej zabudowy z wykształconymi centrami usługowymi (usługi podstawowe). W zabudowie wsi, poza obszarami dla których określono pozarolniczy kierunek rozwoju, winno dominować budownictwo zagrodowe.

Należy ograniczyć tendencje zabudowy przestrzeni rolniczej o wysokich walorach produkcyjnych. Tendencje te winny zostać wykorzystane do kreowania rozwoju ośrodka gminnego przez ukierunkowanie rozwoju tych funkcji na wyznaczone - odpowiednie tereny.

5. Gospodarka rolna

5.1 Uwarunkowania zmian i modernizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej

1. Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Obszar gminy Fajslawice cechują wysokie walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wyrażona wg punktacji IUNG wartość ogólnego wskaźnika należy generalnie do jednych z najwyższych w województwie, wynosi 91,1.

Z danych porównawczych wynika, że gmina Fajslawice większość elementów decydujących o przydatności rolniczej przestrzeni do produkcji rolnej ma wyższe od przeciętnych. Nieco gorsze są tylko warunki dotyczące dostępności do pól tj. rzeźba terenu oraz warunki wodne. Pozostałe czynniki, w istotny sposób warunkujące produkcję rolniczą są bardzo korzystne. W najwyższym stopniu o wysokiej wartości wskaźnika decydują gleby: zarówno bonitacja jak i przydatność rolnicza gruntów ornych i trwałych użytków zielonych. Występują tu gleby wykształcone z utworów lessopodobnych. Największą powierzchnię zajmują gleby w kompleksie 2-gim (pszennym dobrym) bo ok. 41% areału oraz 4-tym (żytnim b. dobrym) - 23,3 %.

Z oceny wynika, że najwyraźniej na jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej rzutują

położenie gminy oraz ukształtowanie terenu charakterystyczne dla Wyżyny Lubelskiej. Najlepsze warunki glebowe mają wsie: Suchodoły, Siedliska, Ksawerówka, zaś najwyższy udział gleb w klasach IV i V występuje w obrębach geodezyjnych: Boniewo, Fajslawice i Kol. Ignasin. Powierzchnia użytków rolnych wynosi 6,1 tys ha, z czego poszczególne klasy gleb zajmują:

- I klasa nie występuje;
- II klasa 276 ha-4,4%
- III klasa 5 231 ha-83,1%
- IV klasa 759 ha – 12,1%
- V klasa 18 ha -0,3%
- VI klasa 8 ha -0,1%

Grunty prawnie chronione (I-III klasy) zajmują łącznie 5 507 ha tj. 87,5 % powierzchni użytków rolnych. Udział gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa jest marginalny. Łąki i pastwiska praktycznie ograniczają się wąskiej doliny rzeki Marianki i stanowią niespełna 2,5 % powierzchni użytków rolnych.

2. Użytkowanie gruntów

Udział użytków rolnych w powierzchni gminy wynosi ok. 86 %. Zasoby rolniczej przestrzeni obejmują 6 079 ha, z czego grunty orne 5674 ha (93,3 %), łąki i pastwiska 160 ha (2,3 %), sady 245 ha (3,5 %). Prawie 92% gruntów (5 963ha) jest we władaniu indywidualnych gospodarstw chłopskich. W gminie Fajslawice liczba indywidualnych gospodarstw na rok 2010 liczyła **1153 - średnia powierzchnia wynosi 5,53 ha. Udział gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha na terenie gminy stanowi ok. 12%.****

W dalszym ciągu ponad połowa to gospodarstwa drobne o powierzchni do 5,0 ha (w gminie najwyższy jest udział gospodarstw o powierzchni 2-5 ha –**38,5%**).**

Gmina tradycyjnie należy do obszarów o najwyższej kulturze gospodarki rolnej, znajduje to wyraz zarówno w wysokiej towarowości gospodarstw, w wydajności jak też strukturze upraw i hodowli. Przeważającą formą jest produkcja roślinna, która dominuje w ok. 60% gospodarstw rolnych. Istnieją tu utrwalone specjalizacje produkcyjne do których należą przede wszystkim sady i uprawa chmielu (ok. 5 % powierzchni gruntów użytkowanych przez gospodarstwa indywidualne) oraz uprawy ziół (ich powierzchnia obejmuje prawie 500 ha tj. ponad 8% gruntów ornych). Bardzo wysoki jest również udział upraw roślin przemysłowych (ponad 10%). Produkcja zwierzęca ma niższe wskaźniki niż średnie w województwie. Prawie 25% gospodarstw indywidualnych nie posiada zwierząt gospodarskich. W produkcji zwierzęcej specjalizuje się zaledwie 10 gospodarstw rolnych. Prawie 80 % gospodarstw prowadzi produkcję rolną głównie lub wyłącznie na sprzedaż (jeden z najwyższych wskaźników). Mimo pozytywnej oceny poziomu rozwoju gospodarki rolnej, występują również niekorzystne tendencje. Wg spisu rolnego ok. 67% gospodarstw utrzymuje się wyłącznie lub głównie z pracy we własnym gospodarstwie, lecz jedynie 20% ocenia je jako rozwojowe. W skład gospodarstwa rolnego wchodzi średnio aż 6 działek o średniej powierzchni 0,9 ha. Stosunkowo duża jest też odległość do działki. Z oceny spisu rolnego wynika, że w obszarze gminy Fajslawic gospodarstwa rolne są stosunkowo dobrze wyposażone w środki techniczne i sprzęt rolniczy.

3. Zatrudnienie w rolnictwie

Z opublikowanych danych przez Urząd Statystyczny powszechnego spisu rolnego wynika, iż na terenie gminy jest 1147 gospodarstw prowadzących działalność rolniczą.**

5.2. Ocena zagrożeń i możliwości rozwoju

Jak podkreślono rolnictwo w gminie charakteryzuje się wysoką kulturą rolną i intensywnym wykorzystaniem gruntów, zarówno ze względów na tradycje jak i warunki glebowe. Z uwagi na korzystne na ogół naturalne uwarunkowania, zagrożenia rolniczej przestrzeni występują tu w mniejszym stopniu niż w innych obszarach województwa.

Do niewątpliwie najważniejszych czynników obniżających jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej można zaliczyć:

- niedobór wody (okresowe przesuszenie gleb),
- zagrożenie gleb erozją (średnią i słabą),
- niedobory składników odżywczych w glebie, szczególnie magnezu przyswajalnego,
- wysokie wylesienie terenu i rozdrobnienie gruntów,

Gleby w dobrym stopniu kultury nie występują pospolicie. W skali województwa jest ich ok. 2%. Do grupy tej nie zalicza się gleb o wadliwych stosunkach wilgotnościowych, a więc zarówno podmokłych jak również nadmiernie suchych. Jednym z podstawowych warunków zaliczania gleb do dobrego stopnia kultury jest rolniczo korzystny układ stosunków powietrzno-wodnych, a ten jest dla części obszaru gminy niekorzystny. Z danych statystycznych, wynika, że powierzchnia zmeliorowanych użytków rolnych wynosi na terenie gminy 13 ha tj. 0,2% ogólnej powierzchni UR zaś 10,7% powierzchni użytków rolnych wymagają jeszcze uregulowania stosunków wodnych.

Odczyn należy do najważniejszych właściwości fizyczno-chemicznych środowiska glebowego, albowiem często decyduje o wykorzystaniu składników pokarmowych przez rośliny. Gmina Fajslawice w tej sprawie ma stosunkowo lepsze warunki niż inne obszary wiejskie. Wg IUNG tylko 32 % gleb wykazuje tu odczyn bardzo kwaśny i kwaśny 34 % lekko kwaśny oraz 34 % obojętny i zasadowy. Wzrastającym problemem jest zagrożenie erozją wodną, a szczególnie powietrzną ze względu na wylesienie terenu podatność skały lessowej i lessopodobnej na wymywanie i miejscami duże spadki teren. Poziom zagrożenia należy do jednych z najwyższych w województwie. Silną erozja jest zagrożonych ponad 65 % powierzchni gminy.

Wyjątkowe znaczenie próchnicy w glebie jest niezmiernie ważne, decyduje bowiem o właściwościach fizycznych i biologicznych gleby. Stąd też zawartość próchnicy w glebach (z wyjątkiem gleb bagiennych i podmokłych) jest na ogół wskaźnikiem ich zdolności produkcyjnej. Korzystne właściwości próchnicy zależą w dużym stopniu od odczynu gleby i stopnia wysycenia jej jonami o charakterze zasadowym. Obecnie coraz w większym stopniu czynnik ten nabiera znaczenia m.in. ze względu na poziom produkcji zwierzęcej. Wzrastająca liczba gospodarstw rolnych bez produkcji zwierzęcej powoduje, że zawartość próchnicy w glebie nie może być systematycznie uzupełniana i podnoszona. Podobnie przedstawia się sprawa z nawożeniem mineralnym. Wiele czynników, (w tym także ekonomicznych) decyduje o tym, że odczuwane są niedobory składników mineralnych. Wg danych statystycznych aż 97 % użytków rolnych w gminie charakteryzuje się niską i bardzo niską (niewystarczającą) zawartością magnezu.

Strategia rozwoju rolnictwa wiąże się ściśle ze strategią rozwoju całej gospodarki. U progu przemian restrukturyzacyjnych w rolnictwie gmina Fajslawice dysponuje:

- 1) wysoką jakością i produktywnością gleb,
- 2) zaawansowaną strukturą specjalizacji gospodarstw rolnych w zgodności z predyspozycjami agroklimatycznymi,
- 3) znacznymi zasobami siły roboczej;
- 4) stosunkowo dobrym wyposażeniem w środki techniczne;
- 5) ogólnie dobrym stanem budynków gospodarczych i siedlisk;

- 6) rozległymi przestrzennie kompleksami rolnymi - zasobami rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dużymi predyspozycjami rozwoju:
 - specjalistycznych gospodarstw produkcyjnych w produkcji roślinnej, zielarstwa, chmielarstwa, ogrodnictwa i sadownictwa, roślin przemysłowych;
 - gospodarki rybackiej na bazie istniejących stawów i możliwości ich odtworzenia;

Działania strategiczne należy skupić na następujących priorytetach:

- 1) procesach koncentracji ziemi i restrukturyzacji własnościowej gospodarstw rodzinnych,
- 2) działań przeciwoerozyjnych przez przeprowadzenie na szeroką skalę zabiegów fitomelioracji wodochronnych, glebochronnych i przeciwwietrznych;
- 3) rozwoju specjalizacji rolniczej wykorzystujących walory agroklimatyczne i glebowe gminy;
- 4) stymulowania zrzeszeń producentów rolnych celem stworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej;
- 5) organizowaniu wspólnej z innymi gminami giełd towarowych i terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa w tym przetwórstwa surowców rolnych.

5.3 Kierunki rozwoju rolnictwa

1. Dość powolne z punktu widzenia efektywności rolnictwa - zmiany w strukturze agrarnej wskazują, że w gminie kontynuowane będą przemiany charakterystyczne dla terenów charakteryzujących się intensywnymi i pracochłonnymi uprawami, z dość dużym udziałem gospodarstw dwuzawodowych. Działania na rzecz poprawy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna być ukierunkowana na fitomelioracje o funkcjach przeciwoerozyjnych; w obszarze gminy wskazuje się następujące ich formy:
 - zadrzewienia pasowe o znaczeniu przeciwwietrznym i wodochronnym,
 - zadrzewienia rzędowe o znaczeniu przeciwwietrznym,
 - zadrzewienia i zakrzewienia kępowe o znaczeniu wodochronnym;
 - żywopłoty i zadarnienia przeciwoerozyjne
 - stabilizujące stosunki glebowo-wodne i poprawiające warunki agroklimatyczne, ważne szczególnie dla specjalizacji ogrodniczo-sadowniczych. Na ten cel powinno być przeznaczone ok. 5-8 % powierzchni użytków rolnych.
2. Jednocześnie wzrasta zainteresowania m. in. terenami budowlanymi, możliwością prowadzenia działalności gospodarczej (rozwój funkcji poza rolniczych) spowoduje, że w okresie 10-15 lat z ogólnej powierzchni gruntów ornych ubędzie od 2-3 % czyli ok. 100 - 250 ha. Prognozuje się, że w wyniku powyższych procesów powierzchnia rolniczej przestrzeni wynosić będzie 5400 - 5600 ha UR. Jednocześnie powinny nastąpić - w znacznie większej skali, korzystne zmiany w strukturze użytkowania gruntów, obejmujące wzrost udziału łąk i pastwisk (z 2,3 do ok.3 %) oraz sadow (z 4 do ok. 6-8 %). Struktura agrarna w gminie jest na średnim poziomie w województwie, znaczny odsetek gospodarstw nie spełnia wymogów gospodarstwa towarowego. Zmiany społeczno - gospodarcze w kraju, konieczność dostosowywania do norm europejskich spowodują, że część gospodarstw ulegnie likwidacji. Szacuje się, że działy specjalne produkcji rolnej pozwolą na utrzymanie 4 osobowej rodziny już przy powierzchni do 10 ha, natomiast gospodarstwa o profilu ogólnorolnym powinny w nieodległym czasie osiągnąć powierzchnię min. 20 -30 ha, by zapewnić utrzymanie takiej samej rodziny. Pomimo niekorzystnych tendencji w strukturze agrarnej należy oczekiwać pozytywnych efektów restrukturyzacyjnych - ich podstawową bazą mogą być: dobre wyposażenie w budynki gospodarcze, w sprzęt i maszyny. Istnieją przesłanki by sądzić, że funkcja rolnicza wzmocni swoją efektywność na znacznej części obszaru gminy. Generalnie należy stwierdzić, że ponieważ ponad 70% stanowią

gospodarstwa małe do 7,0 ha, nie przewiduje się decydującej koncentracji ziemi i zasadniczych zmian w strukturze produkcji rolnej.

3. Tradycje rolnictwa w obszarze gminy, a także warunki glebowe są przesłankami świadczącymi, że dominować będzie produkcja roślinna; dla tych kierunków w obszarze gminy istnieją duże możliwości poprawy efektywności. **Tam gdzie jest możliwy ze względów ekonomicznych rozwój upraw intensywnych lub tam, gdzie wymagają tego uwarunkowania przyrodnicze, powinno się wprowadzać rolnictwo zintegrowane i ekologiczne.** Celem zapewnienia wysokiej produktywności gleb w długim horyzoncie czasu niezbędne jest wzrost udziału nawożenia organicznego, co wskazuje na potrzebę zainteresowania się produkcją zwierzęcą, umożliwiającą większe zrównoważenie struktury produkcyjnej.
4. W produkcji zwierzęcej, w zakresie chowu i hodowli bydła zakłada się przyspieszenie procesu jednokierunkowego użytkowania (mięso lub mleko). Istotny będzie dobór odpowiednich ras mięsnych i krów o wysokiej wydajności. Z uwagi na nowe technologie produkcji i eliminowanie w żywieniu ziemniaków, możliwy jest także dynamiczny rozwój produkcji trzody chlewnej. Nowa ocena rzeźna żywca wieprzowego wymusi stosowanie w żywieniu proporcjonalnych mieszanek przemysłowych. Z aktualnych uwarunkowań ekonomicznych wynika, że powinny powstawać gospodarstwa specjalizujące się w produkcji trzody chlewnej w cyklu zamkniętym (min. 250-300 sztuk w skali roku). Produkcja owczarska na terenie gminy pozostanie w nielicznych gospodarstwach. **Współczesna koncentracja chowu zwierząt i związana z tym baza techniczna stwarza ekologiczne problemy. Z powodu braku niezawodnych i efektywnych technologii unieszkodliwiania i utylizacji odchodów fermy stają się źródłem zanieczyszczenia naturalnego środowiska (wód i gleby) amoniakami, azotanami, drobnoustrojami.** Należy propagować rolnictwo integrowane wykorzystujące w sposób harmonijny postęp techniczny i biologiczny w uprawie, nawożeniu i ochronie roślin. W rolnictwie integrowanym przemysłowe środki produkcji (nawozy mineralne i pestycydy) są stosowane w umiarkowanych ilościach, wspomagają one całokształt poczynąń agrotechnicznych rolnika i są efektywnie wykorzystywane. Celem gospodarowania jest uzyskanie stabilnej wydajności i odpowiedniego dochodu rolniczego, doraźnie, jak również w długim okresie w sposób niezagrożający środowisku przyrodniczemu. Można w uproszczeniu stwierdzić, że jest to system który łączy w sobie najlepsze elementy rolnictwa ekologicznego (płodozmian, nawożenie organiczne, uprawa międzyplonów, mechaniczna pielęgnacja, dbałość o żyzność biologiczną i aktywność gleby) i konwencjonalnego (nawozy mineralne stosowane w umiarkowanych dawkach oraz interwencyjnie aplikowane pestycydy).
5. Wraz z rozwojem funkcji nierolniczych, szczególnie usług, należy podejmować w gminie działania umożliwiające podnoszenie dochodów gospodarstw rolniczych. Jedną z tych form jest produkcja zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie nieprzetworzonym, a także rozwój gospodarstw agroturystycznych. Taka funkcja jest preferowana w Fajslawicach i Woli Idzikowskiej. Atrakcyjność gminy w tym zakresie podnosi możliwość stworzenia agroturystyki w oparciu o gospodarstwa rybackie. Działania zmierzające do wykorzystania walorów gminy w rozwoju ekologicznie uwarunkowanych funkcji muszą być prowadzone zarówno w odniesieniu do siedlisk (poprawa stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego) ale przede wszystkim w dziedzinach związanych z rozwojem infrastruktury na rzecz obsługi turystyki. Jednocześnie technologie stosowane w rolnictwie nie powinny ograniczać wspomnianych, innych form działalności, a przede wszystkim nie powodować pogorszenia warunków życia w otoczeniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. O przyjętej strukturze upraw i stosowanych technologiach decydować będzie głównie rynek. **Zasoby siły roboczej w rolnictwie pozwalają na podjęcie technologii proekologicznych.** Gmina ma bardzo duże możliwości produkcyjne, wykorzystanie których zależeć będzie m. in. od kompleksu zabiegów proekologicznych,

restrukturyzacji struktury agrarnej, ale także od poprawy zabiegów agrotechnicznych, wśród nich najważniejszy jest poziom wapnowania gleb.

5.4 Rozbudowa infrastruktury wiejskiej i poprawa obsługi wsi i rolnictwa

1. W uwarunkowaniach rozwoju rolnictwa występują także inne czynniki ograniczające jego modernizację, których przełamanie lub zmiana jest niezbędna dla poprawy szans ekonomicznych gospodarstw rolnych. Należą do nich:

- niedorozwój usług i rzemiosła na rzecz wsi i rolnictwa;
- degradacja funkcjonalna i materialna ośrodków i obiektów obsługi rolnictwa (GS, SKR, SUR), a także wykorzystanie tych terenów na inne funkcje nie związane z rolnictwem;
- słaba infrastruktura techniczna większości wsi (niedorozwój dróg utwardzonych i kanalizacji,
- niskie dochody ludności rolniczej, utrudniające inwestowanie,
- trudności w zbyciu produktów rolnych,

Efektywność produkcji rolnej jest uzależniona od poziomu obsługi rolnictwa zwłaszcza w zakresie odbioru płodów rolnych i zaopatrzenia w środki do produkcji. Bardzo ważnym zadaniem będzie nie tylko utrzymanie istniejących obiektów obsługi rolnictwa, a także stworzenie warunków dla powstawania nowych, związanych z różnymi formami obsługi. Na lokalizację takich ośrodków wskazano: Fajstławice, Boniewo, Wolę Idzikowską, Siedliska, Dziecinin. W obsłudze gospodarki rolnej powinno dążyć do utrzymania zorganizowanych form zaplecza i terenów obejmujących zainwestowanie: bazy, składy, magazyny, chłodnie, suszarnie i elewatory, drobne przetwórstwo i inne składniki niezbędnego majątku trwałego i obiektów związanych z potrzebami rolnictwa. Działania strategiczne gminy w tej dziedzinie winny być ukierunkowane na wspieraniu:

- zrzeszania się producentów rolnych - celem tworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- procesów rekonstrukcji rolnictwa w celu zwiększenia jego towarowości,
- organizacji giełd (wspólnych z innymi gminami) i terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa.

Poprawa możliwości i warunków zbytu może mieć miejsce przy właściwym dostępie gospodarstw do rynku zbytu - jedną z głównych dróg jest organizacja giełd rolnych i towarzystw gospodarczych. W przyszłości ważną rolę odgrywać też powinna spółdzielczość rolników. Istotną rolę w obsłudze odgrywać powinny grupy producentów określonego profilu produkcji rolnej. Grupom takim niezależnie od nazwy, powinno udzielać się pomocy doradczej i finansowej. Nieodżowne stanie się wspieranie preferencyjnymi kredytami tworzenia zakładów usługowych, powinny one stanowić dodatkowe miejsca pracy dla rolników. Przeobrażenia w rolnictwie trzeba traktować jako zjawisko konieczne, chociaż będzie długotrwałe, kosztowne i może powodować dalszy przejściowy regres.

2. Wszystkie omawiane procesy związane z przebudową rolnictwa będą wymagały zwiększenia nakładów związanych z budową i uzupełnianiem infrastruktury w zakresie:

- zaopatrzenia wsi i rolnictwa w wodę,
- melioracji regulujących stosunki wodne,
- kanalizacji wsi,
- telefonizacji i gazyfikacji,

- reelektryfikacji,
- budowy i modernizacji dróg dla potrzeb rolnictwa.

Ważną i stale rosnącą rolę spełniać będzie doradztwo i oświata rolnicza dostosowana do zmieniających się warunków rynkowo-gospodarczych, reżimów technologicznych i ochronnych konsumenta.

5.5 Charakterystyka nowych technologii

W związku z preferencjami technologii ekologicznie przyjaznych środowisku, niezbędne jest stopniowe przygotowywanie dla nich właściwych podstaw rozwoju. Opierają się one na następujących głównych zasadach i wymaganiach:

1. W systemie zintegrowanym gospodarstwo jest wielokierunkowe, produkcja roślinna zwierzęca zrównoważona (1-2 gatunki). Zmianowanie uproszczone (4-5 gatunków) z udziałem roślin motylkowych (może dominować jakaś grupa roślin):
 - nawożenie jest zrównoważone (organiczne i mineralne),
 - poplony uprawia się na paszę i dla poprawy jakości stanowiska na 1-2 polach, (głównie krzyżowe i mieszanki z udziałem motylkowych),
 - zużycie nawozów mineralnych mniejsze od pobrania, przy czym azotowych w granicach ekologicznie i ekonomicznie uzasadnionych,
 - w uprawie roli głęboszowanie jest stosowane sporadycznie, a orki zastępowane często innymi uprawkami,
 - odmiany dobrane do intensywności gospodarowania, odporne, nasiona kwalifikowane, zaprawione,
 - siew w postaci ścieżek technologicznych,
 - pielęgnowanie mechaniczne i chemiczne interwencyjne, gdy szkodnik przekracza próg szkodliwości, a dokarmianie dolistne tylko wg potrzeby,
 - w produkcji zwierzęcej - bez hormonów wzrostu z dopuszczeniem określonych leków (w tym antybiotyków),
 - dopuszczone uzupełnienia pasz z zakupu.
2. Gospodarstwo rolne w systemie ekologicznym jest wielokierunkowe, ale z obsadą kilku gatunków zwierząt dostosowaną do możliwości paszowych (produkcja tylko w oparciu o własne pasze):
 - stosuje się zmianowanie tradycyjne wielopolowe z udziałem motylkowych i strączkowych, bez przewagi jednej grupy roślin, często uprawia się mieszanki i tzw. mieszaniny,
 - nawożenie tylko organiczne często w formie kompostu, z dużym udziałem poplonów (co najmniej 50% areалу), głównie w postaci mieszanek z udziałem motylkowych,
 - nawozy stosowane jako dodatki minerałów do kompostów (rzadziej do gleby) - azotowych nie stosuje się,
 - głęboszowanie nie ma zastosowania do systemu rolnictwa ekologicznego,
 - materiał siewny własny, nie zaprawiony specjalnymi środkami, odmiany dostosowane do systemu rolnictwa ekologicznego,
 - siew tradycyjny, dostosowany do mechanicznego pielęgnowania, bez dokarmiania dolistnego.

6. KOMUNIKACJA

6.1 Zasady kształtowania układu

Docelowy układ komunikacyjny gminy oparty został na zhierarchizowanym układzie funkcjonalnym w którym wydzielono:

- 1) Układ głównych powiązań zewnętrznych przenoszących ruch zewnętrzny daleki - międzynarodowy i krajowy,
- 2) Układ podstawowych powiązań zewnętrznych bliskich przenoszący ruch w obszarze województwa i pomiędzy sąsiednimi gminami.
- 3) Układ powiązań lokalnych przenoszący ruch wewnątrz gminny
- 4) Układ ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

Przy tworzeniu sieci powiązań przyjęto następujące zasady:

- **UKŁAD KOMUNIKACYJNY** oparto głównie na istniejących ciągach drogowych, zakładając:
 - a) pełne wykorzystanie istniejących dróg utwardzonych, wzbogacając je o przebiegi dotychczas niezrealizowane (nieutwardzone)
 - b) dostosowanie istniejących dróg do parametrów obowiązujących dla poszczególnych zakładanych kategorii technicznych.

Wprowadzono korekty w układzie komunikacyjnym obowiązującego planu miejscowego gminy, głównie zamykając długie sięgacze w obszarach zainwestowanych i projektowanej zabudowy lub tworząc powiązania drogowe wynikające z właściwej obsługi komunikacyjnej większych zespołów zabudowy.

- **W DOCELOWYM UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM** uwzględniono przebieg drogi krajowej nr 17 Warszawa - Lublin - Zamość - gr. państwa **z planowaną drogą ekspresową S17.****
- **ZAŁOŻONO ROZBUDOWĘ ZHIERARCHIZOWANEGO UKŁADU LOKALNEGO** (dróg gminnych) poprzez podział na trzy grupy:
 - a) drogi stanowiące uzupełnienie układu podstawowego gminy w zakresie powiązań zewnętrznych bliskich obejmujące ważniejsze drogi gminne z zastosowaniem w miarę możliwości wyższych parametrów technicznych umożliwiających zwiększenie prędkości i bezpieczeństwa (w kategorii lokalnych z możliwością rozbudowy do zbiorczych),
 - b) drogi stanowiące powiązania pomiędzy wsiami a ośrodkiem gminnym w kategorii lokalnych lub dojazdowych,
 - c) sieć dróg wewnętrznych, będących dojazdami do gruntów rolnych, zabudowy rozproszonej lub do obiektów użytkowanych przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, głównie w postaci ciągów pieszo jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0 - 6,0 m.
- **PRZY DOBORZE ŚCIEŻEK ROWEROWYCH** kierowano się:
 - a) atrakcyjnością terenu,
 - b) w miarę możliwości prowadzeniem ich wzdłuż lub śladami istniejących dróg.

6.1.1 Układ głównych powiązań zewnętrznych dalekich

Układ głównych powiązań zewnętrznych w obszarze gminy tworzą ciągi dróg: krajowych,

wojewódzkich i ważniejszych powiatowych. W obszarze gminy sieć tą stanowią:

- **Planowana droga S 17 relacji S8 (Warszawa) – Zakręt- Kurów- / brak ciągłości przebiegu - odc. wspólny z S12/ - piaski- Zamość- Hrebenne- gr. Państwa. Stosowanie zjazdów na drodze klasy S jest zabronione. Docelowa obsługa komunikacyjna powinna być powiązana z droga ekspresową wyłącznie poprzez węzły dróg publicznych z zachowaniem warunków technicznych odnośnie klas powiązań oraz odległości pomiędzy węzłami. Obsługa komunikacyjna terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi ekspresowej odbywać się będzie drogami niższych kategorii, w tym również drogami dojazdowymi towarzyszącymi drodze ekspresowej.****
- **Droga nr 17 Warszawa - Lublin - Zamość - gr. państwa o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 25,0 m, z zaleceniem zwiększenia jej do min. 40,0 m w celu umożliwienia docelowej realizacji elementów poprawiających bezpieczeństwo ruchu, np. chodników, ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-jezdných. Droga ta została zaliczona do klasy GP (główna ruchu przyspieszonego). Przyjęcie takiej kategorii drogi spowoduje konieczność ograniczenia ilości wlotów dróg niższych klas. Docelowa obsługa komunikacyjna powinna być powiązana z droga krajową ogólnodostępną wyłącznie poprzez skrzyżowania (węzły) dróg publicznych z zachowaniem warunków technicznych odnośnie klas powiązań oraz odległości pomiędzy skrzyżowaniami (węzłami).****
- **Droga nr 838 Fajslawice - Trawniki - Cyców - Włodawa o funkcji wojewódzkiej. Przyjmuje się kategorię drogi *zbiorczej „Z”*** o szerokości jezdni na odcinku istniejącym min. –5,0m** (dostosowana do wielkości ruchu). Linie rozgraniczające min. 20m.****
Możliwość lokalizowania nowych włączeń do drogi wojewódzkiej, po uprzednim uzyskaniu zgody od zarządcy drogi.**
- **Droga powiatowa 3124L Fajslawice - Ksawerówka, stanowi powiązanie obszaru gminy z ośrodkiem gminnym i drogą *krajową*** poprzez skrzyżowanie w rejonie drogi wojewódzkiej nr 838 oraz z sąsiednimi gminami położonymi na południe od Fajslawic. Docelowo zakłada się realizację drogi *klasy** głównej „G” o szerokości liniach rozgraniczających min. 25,0 m, jezdni 6,0-8,0 m*, ewentualnie utwardzone pobocza. *W I etapie ustala się warunki przebudowy - szerokość w liniach rozgraniczających - 13,5 - 15,0 m, jezdni - 6,0 m przy przebudowie w istniejącej, zwartej zabudowie**. Odtworzenie istniejącej zabudowy wzdłuż ww drogi przewiduje się z obsługą komunikacyjną od strony nowoprojektowanej drogi gminnej w kategorii dojazdowej, ew. realizacja odcinków jezdni obsługujących od strony drogi powiatowej. W układzie docelowym dopuszcza się niewielką ilość włączeń i zjazdów gospodarczych. W przebiegu sytuacyjnym korekta łuku w rejonie Siedliska - Ogrody oraz ew. korekta przebiegu w rejonie włączenia do istniejącej drogi krajowej nr 17 przy przejściu w drugim poziomie przez obwodnicą ośrodka gminnego.**

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajslawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

- **Droga powiatowa nr 22 772 Fajstławice - Oleśniki** stanowi powiązanie z sąsiednimi gminami w kierunku północno-wschodnim od Fajstławic i włączenie ich do drogi **krajowej**** poprzez skrzyżowanie w rejonie ośrodka gminnego i drogi wojewódzkiej nr 838. Zakłada się dla tej drogi kategorię zbiorczą „Z” o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20,0 m, jezdnie 6,5 - 7,0 m oraz dążenie do ograniczenia ilości wjazdów. Wobec niemożności zachowania normatywnej odległości pomiędzy skrzyżowaniami na drodze nr 17 (krajowej wg dotychczasowego przebiegu) docelowo przyjętej w kategorii głównej ruchu przyspieszonego (zgodnie z zaleceniem zarządcy dróg krajowych - GDDP w Lublinie, zachodzi konieczność korekty przebiegu ww drogi powiatowej na odcinku od drogi krajowej nr 17 do załamania jej w rejonie zwartej zabudowy wsi Wola Idzikowska. Wystąpiłoby obniżenie funkcji i kategorii na tym odcinku z dotychczasowej powiatowej na gminną oraz z kategorii zbiorczej na dojazdową. Nowy przebieg byłby niemal prostym połączeniem z drogą powiatową
- nr 22 767 Fajstławice - Siedliska poprzez skrzyżowanie z drogą krajową. Przebieg ten pokrywałby się częściowo z przebiegiem drogi gminnej nr 22 31 009.

6.1.2 Układ podstawowych powiązań zewnętrznych bliskich

Powiązanie z obszarem województwa, powiatu i sąsiednimi gminami zapewniają drogi: krajowa, wojewódzka, powiatowe i niektóre gminne. Poza omówionymi drogami w poprzednim punkcie układ będą tworzyły następujące drogi powiatowe:

- **Droga nr 22 764 Gardzienice - Suchodory** - powiązanie między innymi z zachodnią częścią województwa. Ze względu na ograniczenia w zakresie włączeń do drogi ekspresowej ta droga nabiera znaczenia większego niż w stanie istniejącym dla obsługi gminy. Będzie stanowiła główną oś obsługi gminy dla terenów położonych po południowo-zachodniej stronie drogi ekspresowej. Dla drogi tej zakłada się kategorię zbiorczej „Z” o szerokości linii rozgraniczających 20,0 m, jezdni 5,5 -6,0 m poza obszarami zabudowy, w terenach zabudowy 6,5 do 7,0 m. Przewiduje się ograniczenie zjazdów bezpośrednich z drogi. Przy znacznym wzroście ruchu należy przewidzieć odcinki jezdni zbiorczych dla zwartej zabudowy wsi.
- **Droga nr 22 768 Siedliska - Izdebno**. Łączy z terenami południowymi województwa i sąsiadującą gminą Rybczewice. Przyjmuje się drogę w parametrach drogi zbiorczej „Z”. Wskazane ograniczenia liczby zjazdów zwłaszcza w nowej zabudowie.
- **Droga nr 22 763 Marysin - Ksawerówka - Rybczewice**, częściowo stanowi przedłużenie głównego ciągu powiatowego w obszarze gminy nr 22 767 w kierunku Rybczewic oraz jednocześnie stanowi łącznik pomiędzy drogami w kierunku Izdebna i Rybczewic. Zakładana kategoria drogi - zbiorcza „Z” Należy ograniczać liczbę zjazdów zwłaszcza do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, ew. przewidzieć odcinki jezdni obsługujących w obszarze zwartej zabudowy oraz chodniki oddzielone pasem zieleni.
- **Droga nr 22 769 Fajstławice - Biskupice**. Przyjmuje się w kategorii zbiorczej „Z” z ograniczeniem zjazdów bramowych lub z realizacją jezdni obsługujących.

Ważniejsze drogi gminne stanowiące także powiązania z sąsiednimi gminami:

- **Droga nr 22 31 027 Marysin - gr. gminy - Nowiny.** Powiązanie z południową częścią gminy Łopiennik, będzie stanowiła dodatkowe powiązanie ze starostwem w Krasnymstawie części południowej gminy Fajslawice. Zakładana kategoria to lokalna „L” z możliwością rozbudowy do zbiorczej „Z”.
- **Droga nr 22 31 012 Fajslawice - Kol. Fajslawice - gr. gminy – Oleśniki.** Łączy z gminą Trawniki poprzez drogę nr 22 67 033. Przyjęto dla tej drogi kategorię lokalną „L”.
- **Droga nr 22 31 006 Fajslawice - Dziecinin - gr gminy Łopiennik.** Przyjęto dla tej drogi kategorię lokalną „L”.

6.1.3 Układ powiązań lokalnych - gminnych

Uwzględniając istniejący stan układu komunikacyjnego, dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie terenu oraz przesłanki układu zewnętrznego wchodzącego w obszar gminy (głównie **drogi krajowej****) zaproponowano wariantowe rozwiązania docelowego układu lokalnego gminy. Cechą łączącą warianty jest maksymalne wykorzystanie już zrealizowanych dróg oraz w miarę możliwości prowadzenie istniejącymi śladami dróg gruntowych. Przy wyborze wariantów brano pod uwagę także względy ekonomiczne oraz ochronę terenów rolnych i cennych ekologicznie. Przyjęto iż główna oś powiązań kierunku wschód -zachód dla terenów położonych po południowo-zachodniej stronie **drogi krajowej**** jest droga powiatowa nr 22 764 Gardzienice - Suchodoły, a na kierunku północ południe droga gminna nr 22 31 001 we wsi Ignasin II odcinek od obwodnicy do ww drogi powiatowej.

Wariant I (wersja najbardziej zbliżona do obecnie obowiązującego planu gminy), zakłada:

- włączenie bezpośrednie do drogi nr 22 764 dróg gminnych, nr 22 31 001 przez wieś Ignasin II (nowe przebiecie nie uwzględnione w dotychczasowym planie, ani też w wykazie dróg gminnych), nr 22 31 002 Ignasin I oraz drogi nr 22 31 003 Fajslawice – Suchodoły;
- włączenie pośrednie dróg gminnych nr 22 31 022 Ignasin III (nie ujętej w dotychczasowym planie) poprzez odcinek drogi nowoprojektowanej wzdłuż lasu do drogi nr 22 31 001 Ignasin II i dalej do powiatowej nr 22 764;
- realizację drogi gminnej nr 22 31 001 Ignasin II - Suchodoły w pełnym zakresie jak w dotychczasowym planie gminy;
- obsługę terenu zabudowy wsi Bielecha poprzez odcinek drogi gminnej nr 22 31 037 Bielecha - gr. zachodnia gminy do drogi powiatowej nr 22 766 w granicach gminy Piaski, przechodzącej przez wieś Żegotów włączenie we wsi Klimusin do drogi powiatowej nr 22 764.

Wariant II rezygnacja z realizacji odcinka drogi gminnej nr 22 31 001 od lasu Ignasin II (bez powiązań z drogą gminną nr 22 31 002 Ignasin I) do drogi gminnej nr 22 31 003 Fajslawice - Suchodoły w zamian - realizacja na całej długości obwodnicy drogi zbiorczej oraz

- dobudowa przedłużenia drogi nr 22 31 001 bezpośrednio do drogi powiatowej nr 22 764
- obsługa zabudowy wsi Bielecha poprzez realizację całej długości drogi gminnej nr 22 31 037 wzdłuż granicy zachodniej gminy do włączenia do drogi powiatowej nr 22 764 (powyższa droga gminna nie była ujęta w obowiązującym planie).

W obu wariantach zrezygnowano z realizacji dalszego odcinka drogi gminnej m 22 31 002 od ww drogi powiatowej do wsi Bielecha, głównie ze względów ekonomicznych - długi odcinek nie obsługujący zabudowy (obszar gruntów rolnych) a jednocześnie kolidujący z terenami chronionymi. Dla potrzeb obsługi terenów rolnych możliwe będzie zaprojektowanie drogi

wewnętrznej o obniżonych parametrach technicznych, nawet o jednopasowej jezdni.

Pod względem obsługi komunikacyjnej oba warianty są równoważne. Pozostałe drogi gminne zakładane do realizacji to:

- droga nr 22 31 021 w Kol. Boniewo, z przedłużeniem jej do drogi powiatowej nr 22 769 w kierunku północnym - nowe przebiecie (brak w obecnym planie i wykazie dróg gminnych), w kategorii dojazdowej „D”, szerokość linii rozgraniczającej 15,0 m, jezdni 4,5 - 5,0 m,
- droga nr 22 31 033 dla obsługi rolnictwa w kategorii dojazdowej, ew. jako droga wewnętrzna w parametrach minimalnych wg wykonanego projektu drogi, droga nr 22 31 005 jak w dotychczasowym planie o parametrach drogi dojazdowej „D”, linie rozgraniczające o szerokości 15,0 m, jezdni 5,0 - 5,5 m,
- droga nr 22 31 003 w zabudowie wsi Suchodoły w kategorii lokalnej „L”, szerokość linii rozgraniczających 15,0 m, jezdni 5,5 - 6,0 m, z realizacją w miarę potrzeb jezdni obsługującej wzdłuż drogi nr 22 767,
- droga nr 22 31 024 i 22 31 025 połączone w kształcie zamkniętej pętli, w kategorii drogi dojazdowej, szerokość linii rozgraniczających 15,0 m, jezdni 4,5 — 5,0 m w zabudowie i 5,0 - 5,5 m poza zabudową. Dopuszcza się jezdnię jednopasową 3,0 - 3,5 m z obustronnymi pobocznymi utwardzonymi o łącznej szerokości pasa jezdni 5,0 m,
- droga nr 22 31 028 we wsi Marysin, w parametrach drogi dojazdowej o szerokości linii rozgraniczających 15,0 m, jezdni 5,0 - 5,5 m,
- droga nr 22 31 023 Suchodoły jako droga dojazdowa zakończona placem nawrotnym o szerokości linii rozgraniczających i jezdni wg wykonanego projektu spełniającego minimalne wymagania w przekroju poprzecznym dla tej kategorii,
- droga nr 22 31 029 w kategorii drogi dojazdowej „D” lub wewnętrznej,
- droga nr 2231 030 obsługująca zabudowę wsi Siedliska zamknięta pomiędzy drogą nr 22 31 029 a drogą powiatową nr 22 767 w kategorii drogi dojazdowej „D”, włączenie do drogi nr 3124L* od strony Ksawerówki na zasadzie prawych skrętów, podobnie włączenia drogi dojazdowej po drugiej stronie drogi powiatowej.

Obniżenie parametrów dróg w poszczególnych kategoriach stosuje się wyjątkowo w wypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącej zabudowy - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - pod warunkiem spełnienia wymagań usytuowania wszystkich niezbędnych elementów drogi w przekroju poprzecznym docelowym.

6.2 Obsługa transportowa i zaplecze techniczne.

Zakłada się dotychczasowe świadczenie usług transportowych komunikacji publicznej autobusowej na trasach linii przelotowych (przez jednostki transportu zewnętrznego). Dla obsłużenia terenów zabudowy mieszkaniowej gminy sieć linii transportu zbiorowego winna obejmować wszystkie drogi powiatowe. Zwiększenia wymaga częstotliwość kursowania na drogach powiatowych.

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajstławice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

W obszarze ośrodka gminnego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą **krajową**** przewiduje się realizację małego przystanku dworcowego z małą gastronomią. (2-3 stanowiska odjazdowe z niewielkim parkingiem). Uzupełnień wymaga realizacja zadaszeń na przystankach komunikacji zbiorowej.

Z zaplecza technicznego motoryzacji przyjmuje się dotychczasowe lokalizacje stacji paliwowych, z możliwą rozbudową o stanowiska naprawcze, myjnie itp. (rej. Boniewa, Kol. Dziecinin).

6.3 Wnioski o zmianę kategorii dróg:

W wyniku przyjętej koncepcji rozwoju układu drogowego wystąpi konieczność dokonania zmian klasyfikacji funkcjonalnej dróg, a tym samym w stanie prawnym sieci dróg. Wymaga to wdrożenia działań formalno-prawnych określonych przepisami o drogach publicznych w odniesieniu do następujących dróg i ich odcinków lub do ich części w zależności od rozwiązań koncepcyjnych, wynikających z ostatecznie wybranego wariantu przebiegu drogi ekspresowej i lokalnych potrzeb.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1 Uzbrojenie sanitarne

7.1.1 Istniejące uwarunkowania rozwoju

1. Zaopatrzenie w wodę

Biorąc pod uwagę kryterium zasięgu terytorialnego na terenie gminy, wyróżnia się dwa systemy zaopatrzenia w wodę:

- 1) system grupowy obsługujący kilka jednostek osadniczych,
- 2) system indywidualny obejmujący swym zasięgiem pojedyncze obiekty takie jak: dom mieszkalny, obiekt usługowy, zakład rzemieślniczy itp.

System grupowy.

Długość sieci wodociągowej rozdzielczej w gminie wynosi 74,5 km.**

Na terenie gminy obecnie funkcjonuje jeden wodociąg grupowy ***Siedliska, zasilający wsie: Siedliska I, Siedliska II, Ksawerówka, Suchodoły, Fajstowice, Marysin, Wola Idzikowska i Suchodoły.***** Ujęcie wody zlokalizowano w Siedliskach I na działce ozn. nr ew. 1892/3 - studnia podstawowa o zatwierdzonych zasobach zasobach ***eksploatacyjnych $Q_e=85 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S=0,90 \text{ m}.$*** Zbiorniki wyrównawcze zlokalizowano ***w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody.***** Wodociąg pracuje w układzie ciśnieniowym po/przez przepompownię wody w Ksawerówce.

Dla udokumentowanego ujęcia wody ustalono strefę ochrony bezpośredniej, która ma chronić zarówno jakość jak i ilość ujmowanej wody. Strefę ochrony bezpośredniej wyznacza wygradzony teren w kształcie kwadratu o boku 9,0 m. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabrania się użytkowania gruntu do celów niezwiązanych z eksploatacją studni i w jej obrębie należy zapewnić:

- 1) odprowadzanie wód opadowych w sposób umożliwiający ich przedostawanie się do

urządzeń służących poborowi wody;

2) ograniczenie do potrzeb niezbędnych przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń eksploatujących wodę;

3) zagospodarowanie terenu zielenią.

*W miejscowości Siedliska II przy Zespole Szkół usytuowane jest ujęcie awaryjne, które jest eksploatowane przy awarii ujęcia głównego. Zasoby eksploatacyjne awaryjnego ujęcia wody $Q_e=62,00 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S=0,10 \text{ m}$. ***

system indywidualny

*Mieszkańcy wsi zaopatrujący się w wodę w systemie indywidualnym sporadycznie, gdyż cała gmina jest w 100% zwodociągowana. ***

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Obszar gminy nie posiada zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej i opadowej. *Skanalizowane są tylko wsie Fajstławice i Wola Idzikowska. Planowana jest realizacja systemu kanalizacji zbiorczej w miejscowościach Suchodoły, Siedliska I, Siedliska II oraz Ksawerówka. *** Przy gorzelni w Siedliskach *znajduje się osadnik, w którym gromadzony jest nadmiar produktu ubocznego (wywary) z produkcji spirytusu. W miejscowości Fajstławice funkcjonuje oczyszczalnia biologiczno-mechaniczna o docelowej przepustowości $500 \text{ m}^3/\text{dobę}$. *** Ścieki z budynków użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej odpływają do szamb bezodpływowych, z których usuwane są wozami aseptycznymi i wywożone do pobliskiej oczyszczalni ścieków w *Fajstławicach. *** Wody opadowe z całego obszaru odprowadzane są powierzchniowo na tereny niżej położone do istniejących rowów i rzeki Marianki.

3. Gospodarka odpadami

*Na terenie gminy znajduje się zamknięte składowisko odpadów w Suchodołach. Jako obiekt potencjalnie zagrażający czystości środowiska naturalnego w najbliższym otoczeniu podlega systemowi lokalnego monitoringu. ***

4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Gospodarka cieplna na terenie gminy bazuje na indywidualnych źródłach ciepła opalanych paliwem stałym. Przez teren gminy przebiega obecnie realizowany gazociąg wysokoprężny DN 500 relacji Świdnik – Krasnystaw.

*Ponadto na terenie gminy znajduje się zlokalizowany odwiert poszukiwawczy „Trawniki-1”. Od powyższego odwiertu należy zachować strefę wolną od zabudowy o promieniu $R=5\text{m}$. ***

7.1.2 Założenia koncepcji rozwoju i wyposażenia w infrastrukturę sanitarną

1. Założenia ogólne kształtowania systemu

Gmina należy do obszarów, w których powinny obowiązywać ostre reżimy sanitarne i

ochrona przed zanieczyszczeniem i degradacją wszystkich komponentów środowiska przyrodniczego, szczególnie w gospodarce wodnej, w obszarze wysokiej ochrony wód podziemnych

Dla zapewnienia odpowiedniego standardu życia mieszkańców wsi, a więc możliwości korzystania odbiorców z wodociągu, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i co; konieczne jest wyposażenie zabudowy w infrastrukturę techniczną.

Gospodarkę wodno - ściekową rozwiązano w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci przy założeniu modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody.

Realizacji wodociągów wiejskich winno towarzyszyć równoległe rozwiązywanie zagadnień kanalizacji wsi, oczyszczalni ścieków oraz zachowania warunków ochrony wód podziemnych, powierzchniowych i gleby.

Dla zabudowy kolonijnej wsi zakłada się intensyfikację budowy małych przy domowych oczyszczalni ścieków pracujących dla jednego czy grupy gospodarstw.

Gospodarkę odpadami rozwiązano wykorzystując punkty przeładunkowe tzw. wiejskie punkty gromadzenia odpadów, przy założeniu minimalizacji ilości powstających odpadów i właściwej formy ich utylizacji na wysypisku we wsi Suchodoły. Zakłada się wdrażanie segregacji odpadów m. źródła, recykling i likwidację dzikich wysypisk.

Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być wyłącznie paliwa niskoemisyjne, przy założeniu racjonalizacji systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych. Zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Świdnik - Krasnystaw.

2. Zaopatrzenie w wodę

Istniejący grupowy system zaopatrzenia w wodę - wodociąg Siedliska nie zaspokaja potrzeby mieszkańców. Zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń o zasięgach obsługi:

- Siedliska, Ksawerówka, Marysin, Suchodoły, **Fajstawice i Wola Idzikowska** z ujęcia wody w Siedliskach I obok zbiornika wyrównawczego, poprzez przepompownię w Ksawerówce;
- **Ignasin, Boniewo, Bielecha i Kosnowiec z wodociągu z gminy Piaski,****
- **Dziecienin podłączony jest do wodociągu Łopiennik w gminie Łopiennik Górny.****

2. Gospodarka ściekowa

Dysproporcja między rozwojem zaopatrzenia w wodę a systemem zbierania i oczyszczania ścieków stwarza poważne zagrożenie dla warunków sanitarnych i ochrony środowiska.

Zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej objęto tereny położone w dolinie Marianki możliwe do obsługi głównie systemem grawitacyjnym. Oczyszczalnię gminną wyznaczono we wsi Fajstawice, w północnej części dla obsługi wsi Siedliska, Suchodoły, Fajstawice i Wola Idzikowska. Rozwiązaniem alternatywnym dla grupowej oczyszczalni ścieków będą lokalne systemy unieszkodliwiania ścieków - osiedlowe zbiorcze. Zaproponowano 4 systemy zbiorcze o zasięgach:

- Suchodoły z lokalizacją oczyszczalni na terenie wsi
- Siedliska z lokalizacją oczyszczalni na terenie wsi
- *Fajstawice, Wola Idzikowska z lokalizacją oczyszczalni w północnej części sołectwa Fajstawice,*
- *Fajstawice z lokalizacją oczyszczalni poniżej stawów. **

* Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstawice uchwalona uchwałą Rady Gminy Fajstawice Nr XXXIX/140/2006 z dnia 30 lipca 2006 r.

W każdej lokalnej sytuacji wybór właściwego rozwiązania wymaga szczegółowej, wariantowej analizy techniczno-ekonomicznej.

Projektowane oczyszczalnie powinny posiadać wysokosprawną technologię oraz być proste i niezawodne w eksploatacji, o dużej pewności działania.

Dla pozostałych wsi - pojedynczych gospodarstw i małych zakładów, przyjmuje się kanalizację indywidualną - osadnik gnilny i wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego oczyszczalni gminnej. Dla indywidualnej zabudowy bądź zespołów zabudowy zakłada się wdrażanie rozwiązań lokalnych systemów kanalizacji z rozsączkowaniem wód pościekowych.

3. Gospodarka odpadami

Na terenie sołectw Suchodoły i Wola Idzikowska wyznaczono lokalizację spalarni odpadów organicznych - poprodukcyjnych z zakładów zielarskich.

Na terenie gminy w zakresie gospodarowania odpadami określa się kierunki działania:

- ***podporządkowanie gospodarki odpadami wspólnie z gminami powiatów bądź gminami z powiatu,***
- ***zapewnienie sprawnego systemu gromadzenia i wywożenia odpadów,***
- ***segregacja odpadów w miejscu ich powstawania z odzyskiem surowców wtórnych,***
- ***zamknięte składowisko odpadów w Suchodołach jako obiekt potencjalnie zagrażający czystości środowiska naturalnego w najbliższym otoczeniu podlega systemowi lokalnego monitoringu. Monitoringiem objęte są przede wszystkim wody gruntowe i powierzchniowe w okolicy składowiska. Badania muszą być przeprowadzane przez okres 30 lat po jego zamknięciu. Zasady monitoringu regulują przepisy odrębne,***
- ***zbiórka i wywóz odpadów z terenu gminy powinien odbywać się zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Fajstawice.*****

4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Źródłem ciepła są i pozostaną lokalne źródła ciepła opalane paliwem stałym lub gazowym. Projektowany układ sieci gazowej bazuje na istniejącym gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Świdnik - Krasnystaw, poprzez odgałęzienie w kierunku południowo-zachodnim DN 200. Stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zaproponowano wariantowo:

I war. we wsi Bielecha;

II war. we wsi Wola Idzikowska;

W celu gazyfikacji gminy Trawniki zarezerwowano teren pod odgałęzienie od gazociągu Świdnik - Krasnystaw w kierunku Trawniki. Zakłada się układ rozdzielczy w systemie średniego napięcia z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych, zgodnie z programem gazyfikacji gminy.

7.2 ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

7.2.1 Uwarunkowania rozwoju

1. Źródła zasilania

Na terenie gminy Fajslawice nie ma Głównego Punktu Zasilającego (tj. stacji transformatorowej 110/15 kV), jak również nie przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia. Źródłem zasilania gminy w energię elektryczną jest GPZ - Biskupie 110/kV, istniejący na terenie gminy Trawniki.

Sieć energetyczna średniego napięcia zrealizowana jest w wykonaniu napowietrznym. Charakteryzuje się stosunkowo długimi odcinkami linii magistralnych. Stan techniczny linii jest dobry, niemniej występują trudności z utrzymaniem właściwych parametrów liniowych z uwagi na długie odcinki linii magistralnych i związane z tym straty mocy i energii. Gminy sąsiadujące z Fajslawicami od strony południowej i zachodniej również nie posiadają własnych źródeł zasilania. Docelowo układ energetyczny w tym rejonie województwa powinien być zmodernizowany w zakresie realizacji nowych GPZ -tów na terenie gminy Piaski i gminy Krzczonów oraz przebudowy linii energetycznych średniego napięcia, w tym linii istniejących na terenie gminy Fajslawice.

2. Stacje transformatorowe 15/04 kV

Bezpośredni odbiorcy energii elektrycznej zasilani są ze stacji transformatorowych 15/04 kV. Na terenie gminy istnieją słupowe stacje transformatorowe o mocy od 20 kVA do 250 kVA.

3 Sieć niskiego napięcia

Sieć energetyczna niskiego napięcia na terenie gminy istnieje głównie w wykonaniu napowietrznym. Częściowo skablowane są linie NN w ośrodku gminnym.

4. Telekomunikacja

Gmina Fajslawice należy do strefy numerycznej Lublina. Łączność telefoniczna jest zautomatyzowana.-Sieć telefoniczna jest generalnie w wykonaniu napowietrznym oraz kablowym.

Wzdłuż drogi Lublin - Fajslawice - Zamość ułożony jest międzymiastowy kabel telefoniczny TKD + 2 oraz kabel światłowodowy relacji Lublin - Fajslawice -Trawniki.

7.2.2 Zasady rozwoju elektroenergetyki i telekomunikacji

Źródłem zasilania gminy w energię elektryczną będzie Główny Punkt Zasilający 110/15 kV tzw. GPZ - istniejący w Biskupicach (gmina Trawniki). Na terenie gminy nie przewiduje się budowy GPZ -tu. Energia będzie przesyłana poprzez układ sieci średniego napięcia, w oparciu o **planowane**** i istniejące linie magistralne (**wysokich i najwyższych napięć**):**

- linię relacji GPZ - Biskupice - Fajslawice - Ignasin – Kosnowiec
- Fajslawice – Oleśniki;
- Fajslawice - Suchodoły – Marysin;
- Fajslawice - Siedliska – Ksawerowka
- **Lublin – Zamość****
- **GPZ Biskupice – GPZ Stryjno – GPZ Bychawa.****

Zakłada się rozbudowę i modernizację istniejącego układu średniego napięcia w miarę wzrostu zapotrzebowania na energię elektryczną. Modernizacja lub budowa nowych odcinków linii może być realizowana w oparciu o warunki techniczne określone przez właściwy Zakład Energetyczny.

Sieć energetyczna SN realizowana będzie głównie w wykonaniu napowietrznym *i kablowym*.** Każdy tor napowietrznej linii SN - 15 kV wymaga rezerwy pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m. ***Zabudowa w obszarze strefy ochronnej pod liniami napowietrznymi możliwa jest pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z właścicielem sieci.***** Realizację linii w wykonaniu kablowym zaleca się głównie na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz przede wszystkim w ośrodku gminnym. ***Lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami należy przewidywać w zarezerwowanych pasach technologicznych, dla których szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną wynosi min. 1m. W pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów. Powinien to być teren stale dostępny dla służb eksploatacyjnych, z możliwością dojazdu.***** W odniesieniu do obiektów stacji transformatorowych zakłada się:

- na terenie ośrodka gminnego oraz w rejonie terenów zabudowy jednorodzinnej budowę stacji wewnątrzowych
- na pozostałym obszarze budowę stacji słupowych i wieżowych,

Adaptuje się na terenie gminy sieć energetyczną niskiego napięcia oraz zakłada jej rozbudowę i modernizację. Przewiduje się budowę przyłączy energetycznych NN do każdego obiektu wymagającego zaopatrzenia w energię elektryczną. Na terenach wyznaczonych w planie miejscowym sieć energetyczna może być w wykonaniu napowietrznym i kablowym. Zaleca się układanie linii kablowych NN zasilających i oświetleniowych szczególnie na nowowyznaczonych terenach zabudowy w ośrodku gminnym Fajslawice oraz miejscowościach skupiających usługi i obiekty użyteczności publicznej, głównie ze względów estetycznych i ochrony walorów krajobrazowych. Zaleca się stopniową przebudowę istniejących na terenie wsi linii napowietrznych NN na linie w wykonaniu kablowym.

Zagospodarowanie terenu w zakresie zasad rozwoju elektroenergetyki powinno uwzględniać realizację inwestycji w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi. Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej. Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwpożarowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie również według odpowiedniego porozumienia lub umowy zawartej z właścicielem sieci elektroenergetycznej. Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczania energii elektrycznej na podstawie stosownej umowy z właścicielem sieci po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia. Budowa wewnątrzowych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi publicznej i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego.**

Gmina leży na pasie rozwoju przesyłu energii wysokiej mocy. W okresie perspektywicznym planowana jest budowa magistralnej linii energetycznej wysokiego napięcia WN - 400 kV relacji Lublin - Zamość - o znaczeniu regionalnym oraz ***budowa linii 110 kV relacji: GPZ Biskupice – Stryjno.***** Linia 400kV przebiegać będzie po zachodnim terenie gminy, w związku z czym rezerwuje się pas techniczny wolny od zabudowy o szerokości ***70m, a dla linii 110kV należy utrzymać rezerwację pasa technicznego o szerokości 40 m.*****

Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej gminy nie dotyczy wyłącznie elementów sieci przesyłowej, ale także wytwarzania energii w oparciu o źródła odnawialne. Na terenie gminy przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Planowane są biogazownia oraz urządzenia fotowoltaiczne. Realizacja tych inwestycji powinna w szczególności uwzględniać:

- 1) rozwiązania technologiczne urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych nie powinny odbiegać od standardów stosowanych w obiektach związanych z tego typu działalnością i opierać się na nowoczesnej technologii;***
- 2) połączenie poszczególnych urządzeń energetyki odnawialnej z istniejącym systemem energetycznym należy realizować za pośrednictwem linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia z możliwością budowy stacji WN/SN, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci, minimalizując ich oddziaływanie na środowisko oraz krajobraz, ze wskazaniem tworzenia systemów kablowych (podziemnych) z dopuszczeniem linii napowietrznych;***
- 3) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury,***
- 4) budowę sieci dróg wewnętrznych służących obsłudze obiektów wytwarzających energię w sposób umożliwiający połączenie ich z drogami publicznymi po uzgodnieniu zjazdów z właściwym zarządcą drogi;***
- 8) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.*****

Gmina leży w strefie numerycznej Lublina i posiada automatyczną bezpośrednią łączność krajową i międzynarodową. ***W telekomunikacji przewiduje się rozwój pozwalający na upowszechnienie telefonów w gospodarstwach wiejskich, co wiąże się i z pełnym wykorzystaniem istniejącej centrali i rozbudową rozdzielczej sieci telefonicznej w poszczególnych sołectwach. Ponadto przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie. Pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu.*****

8. Zał. wykaz stref

Zał. nr I

WYKAZ STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

I. STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 1.1. Obszar ochrony zasobów przyrodniczych
- 1.2. Obszar wzmacniania struktury i odporności środowiska
- 1.3. Obszary chronione i wskazane do objęcia ochroną prawną
- 1.4. Obszary ochrony planistycznej

II. STREFA OCHRONY ZABYTKOWEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1.1. Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” (istniejąca/projektowana)
- 1.2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”
- 1.3. Obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską
- 1.4. Obiekty objęte pośrednią ochroną konserwatorską
- 1.5. Projektowana strefa pośredniej (planistycznej) ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego

III. STREFA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA FIZJONOMII KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 3.1. Strefa ochrony krajobrazu otwartego przed zabudową
- 3.2. Strefa ekspozycji i ochrony przedpola widoku zespołów zabytkowych
- 3.3. Strefa rehabilitacji i rekultywacji
- 3.4. Punkty widokowe z otwarciami widokowymi
- 3.5. Dominanty, osie widokowe
- 3.6. Strefa ochrony i kształtowania zieleni

IV. STREFY POLITYKI ROZWOJU

- 4.1. Obszary rozwoju rolnictwa
- 4.2. Obszary rozwoju gospodarki leśnej
- 4.3. Obszary rozwoju usług i przedsiębiorczości
- 4.4. Obszary rozwoju mieszkalnictwa
- 4.5. Obszary rozwoju komunikacji
- 4.6. Obszary rozwoju infrastruktury technicznej

V. INFORMACJE OGÓLNE I FORMALNO-PRAWNE

1. Podstawy opracowania

- 1.1. Studium zostało wykonane w oparciu o wymogi art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.Nr 15 póź. 139 z 1999 r - tekst jednolity.), z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych.
- 1.2. Podstawą trybu formalno - prawnego Studium jest Uchwała Rady Gminy w Fajstławicach - Nr XLIII/190/798 z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice.
- 1.3. ***Zmiana studium zostało wykonane w oparciu o wymogi art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych.*****
- 1.4. ***Podstawą trybu formalno - prawnego Studium jest Uchwała Nr XLII/217/2014 Rady Gminy Fajstławice z dnia 23 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice.*****

2. Opinie i wnioski do studium.

- 2.1. Zgodnie z art. 6 ust. 3 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, studium w okresie od 28 kwietnia r do 18 maja 1999 r. zostało poddane zaopiniowaniu organów, właściwych do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów szczególnych. Proces ten został poprzedzony (w okresie od 22 czerwca do 12 sierpnia 1998 r.), zebraniem opinii, stanowisk, wytycznych i informacji, dotyczących warunków zagospodarowania, wynikających z potrzeb i zaleceń odpowiednich organów i służb tj. jednostek administracji rządowej (specjalnej i ogólnej), zarządów gmin sąsiadujących oraz organów bezpieczeństwa i porządku (rozdziałnik do 30 jednostek w dokumentacji). Informacja o przystąpieniu do opracowania Studium została podana do publicznej wiadomości w „Dzienniku Wschodnim” z dnia 25 sierpnia 1998 r. W wyniku procedury formalnej złożono następujące zgłoszenia i warunki uzgodnień:

1) Zakład Energetyczny Sp. A. Lubzel w Lublinie:

- pismo z dnia 3 września 1998 r. znak.L.dz.7589/TZ-HW/98
 - Zakład nie przewiduje budowy większych obiektów kubaturowych wymagających rezerwacji terenu; przebudowa urządzeń energetycznych, powinna być realizowana kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy,
 - w miarę wzrostu obciążenia należy przewidzieć budowę linii elektroenergetycznych średniego i kablowego niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej (wnętrzowych - dla zwartej zabudowy osiedlowej na terenie gminy).
 - lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach wywłaszczonych, zachowanie pasów technicznych dla linii elektroenergetycznych
 - w celu prawidłowego wydawania nowych warunków technicznych przyłączenia dla przyszłych odbiorców, zakład Energetyczny prosi o udostępnienie szczegółowych planów zagospodarowania z zaznaczeniem przewidywanych obiektów infrastruktury elektroenergetycznych;
- uzgodnienie bez uwag dnia 12.07.1999 r.

- 2) Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Wschód Radom - pismo z dnia 22.03.1999 r. Zn. DTI/528/99
- wniosek o uwzględnienie przebiegu projektowanej trasy linii linii elektroenergetycznej 400 kV Lublin - Zamość -jej realizacja jest przewidziana w latach 2011 -2020 r.
- linia wymaga strefy ochronnej o szerokości 68 m (2x34 m.)
- 3) Urząd Ochrony Państwa - pismo z dnia 25.08.1998 r. zn. LB-G-970/98
- Delegatura UOP w Lublinie nie zgłasza wniosków do studium,
 - uzgodnienie bez uwag 12.07.1999 r.
- 4) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A Warszawa - ZAG w Lublinie pismo z 29.09.98 - Zn. ZS/9-9/132/6140/98r.
- należy uwzględnić ewentualną kolizyjność zabudowy z realizowanym gazociągiem wysokoprężnym Dn 500 relacji Świdnik - Krasnystaw poprzez strefy ochronne
 - przebieg sieci gazowych powinno się uwzględnić w pasach drogowych poza działkami prywatnymi
- uzgodnienie bez uwag dnia 9.07.1999 r.
- 5) Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A Warszawa Oddział -Karpacki Okręgowy zakład Gazownictwa w Tarnowie pismo z dnia 12.01.1999 r. Zn.IW9/05-5 8/15/99
- strefa ochronna z zakazem lokalizacji zabudowy 30 m (po 15 m po obydwu stronach od nitki gazociągu)
- 6) Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków – Zamiejscowy Oddział w Chełmie ul. Lubelska 63
- uzgodniono bez uwag 12.07.1999 r.
- 7) Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Lublinie - pismo z dnia - 30.07.1999 r. - Zn.DODP. 21 s/101 a/94/98 .
- utrzymanie rezerwacji terenu pod pasy techniczne dróg:
 - drogi ekspresowej S 17 Warszawa - Zamość Hrebenne z rezerwacją pasa terenu pod budowę obwodnicy m. Fajslawice po stronie prawej i dobudowę drugiej jezdni zgodnie z koncepcją „Transprojekt"
 - krajowej nr 838 Głębokie - Dorohucza - Trawniki - Fajslawice.
 - 6 dróg wojewódzkich nr 22 -763; 764; 767; 768; 769; 772;
 - informacja o zasadach sytuowania budynków w stosunku do dróg publicznych;
 - uzgodnienie Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Oddział w Lublinie dnia 9.07. 1999 r. - bez uwag
- 8) Wydział Ochrony Środowiska UW w Lublinie pismo z dnia 24.11.1999 r. - OS.IV.7310/88/98 Szczególną ochroną przed zainwestowaniem należy objąć:
- w opracowaniu należy uwidocznic obszary i obiekty objęte różnymi formami ochrony, strefy ochronne ujęć wody, złoża surowców
 - należy wyłączyć z wszelkiego zainwestowania doliny rzek, tereny torfowisk, podmokłych łąk, lasy i ich obrzeża.
 - należy dążyć do zwiększenia powierzchni leśnej, chronić i rozwijać systemy zadrzewień i zakrzewień.

- należy przeciwdziałać rozpraszaniu na tereny otwartego krajobrazu, chronić panoramy i osie widokowe - należy dążyć do koncentracji terenów zabudowy i wyposażenia ich w zbiorcze systemy infrastruktury technicznej.
- należy zastosować rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie gminy, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- należy uwzględnić sprawy dotyczące ochrony powietrza oraz ochrony przed hałasem
- w planie należy umieścić udokumentowane złoża surowców mineralnych, wyznaczone strefy ochronne ujęć, tereny zdegradowane działalnością górniczą odkrywkową, a także tereny przeznaczone do rekultywacji;

–pismo uzgadniające z dnia

9) Okręgowa Dyrekcja Gospodarki Wodnej w Warszawie - Inspektorat w Lublinie - pismo z dnia 23.06.1999 r. zn. 070/U-16/99 zgłoszono wnioski:

- zgodnie z art. 66 prawa wodnego zakazu wnoszenia na rzekach w zasięgu ich przepływu wielkich obiektów kubaturowych stałych, budownictwa mieszkaniowego, gospodarczego, rekreacyjno-sportowego i innych z wyjątkiem konstrukcji przenośnych i łatwych do rozbiórki i transportu;
- zezwolenia administratorów cieków wodnych/ rzeki, rowy wodne/ na wykonywanie niezbędnych robót regulacyjno-konserwatorskich w celu utrzymania cieków wodnych w należytych stanie technicznym: roboty zabezpieczające erodowane brzegi i dno cieków wodnych za pomocą umocnień ekologicznych wykonywanych z faszyny wiklinowej, kamienia i ewentualnie czystego gruzu.
- zezwolenie na usuwanie drzew i krzaków z koryt rzek i rowów wodnych, utrudniających swobodny przepływ kry lodowej, wód powodziowych, szczególnie na szerokości „wody brzegowej”.

10) Komenda Wojewódzka Straży Pożarnej - pismo z dnia 02.09.1998 r. zn. WT/52/98

- nie przewiduje się na terenie gminy budowy nowych strażnic
- w zagospodarowaniu należy uwzględniać przepisy dot. ochrony przeciwpożarowej jak również wymagania ochrony przeciwpożarowej zawarte w przepisach szczegółowych w zakresie zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego, ekologicznego oraz warunków którym powinny odpowiadać drogi pożarowe.

13) Lasy Państwowe Nadleśnictwo Świdnik - uzgodnienie bez uwag dnia 12.07.1999 r.

14) Zarząd Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych Lublin- uzgodnienie dnia 12.07.1999 r. bez uwag w granicach Krzczonowskiego PK.

15) Zarząd Dróg Wojewódzkich - uzgodniono dnia 21.07. 1999 r. z uwagą ® wnioskuję się przełożenie przebiegu drogi gminnej nr 223 1033 (obecnie droga gruntowa) i włączenie do drogi gminnej nr 2231015 w celu uniknięcia budowy pięciowłotowego skrzyżowania z drogą woj. nr 838

2.2 W związku z podaniem do publicznej wiadomości o opracowaniu studium gminy i zmian w miejscowym planie gminy wpłynęło 8 wniosków indywidualnych, dotyczące:

- zabudowy i jednorodzinnej w miejscowości Fajstławice
- zabudowy jednorodzinnej i usługowej w Fajstławicach
- działalności handlowo-usługowej w Fajstławicach
- działalności usługowo-handlowej w Dziecicach;

- lokalizacji stacji paliw z zapleczem handlowo - usługowym i parkingiem w miejscowości Ignasin;
- lokalizację usług gastronomii, usług motoryzacyjnych, parkingu w m. Boniewo;
- lokalizacji oczyszczalni dla zakładu w Siedliskach I;
- przeznaczenie działek na masarnię z ubojnią.

3. Zespół autorski

Temat został opracowany przez zespół projektowy w następującym składzie:

mgr Emilia Niecko gł. projektant zag. programowo-funkcjonalne
 mgr inż. arch. Anna Muzyka - zag. przestrzenne, krajobrazowe i kulturowe
 mgr Jacek Babuchowski - zag. środowiska przyrodniczego
 mgr inż. Marta Basta - zag. inżynierii sanitarnej i gospodarki wodnej
 mgr inż. Irena Majerowska - zag. rolnictwa
 mgr inż. Krystyna Tarkowska - zag. drogowe i komunikacji
 mgr inż. Alicja Stasiak - zag. elektroenergetyki i telekomunikacji
 techn. Bożena Pyzik - wykonanie graficzne

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstówice została opracowana przez:

Zakład Projektowo-Budowlany

Pracownię Projektowo-Studialną

EKO-PLAN w Lublinie.

Zespół autorski:

mgr inż. Marek Kozłowski – Główny Projektant,

mgr inż. Anita Nankiewicz

mgr inż. Katarzyna Kasiak

mgr Jolanta Kulik

mgr Gustaw Obel**

UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJASNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM – 2014 -2015 r.

1. Podstawa prawna

Podstawą do opracowania niniejszej zmiany studium była uchwała Rady Gminy Fajstławice Nr XLII/217/2014 z dnia 23 maja 2014 r. , która obejmuje obszar gminy w granicach administracyjnych. Niniejsze studium jest zmianą dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/58/99 Rady Gminy Fajstławice z dnia 22 lipca 1999 r., z późn. zm.

Przedmiotowa zmiana opracowana została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Zawartość merytoryczna studium została określona w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., nr 118, poz. 1233).

2. Cel i zakres syntezy

Studium stanowi podstawowy dokument planistyczny określający zasady polityki przestrzennej w gminie oraz kierunki przestrzennych przemian. Gmina, realizując uprawnienia związane z zadaniami własnymi w zakresie kształtowania przestrzeni, zdecydowała się na zmianę obowiązującego Studium w wyniku okoliczności wewnętrznych i zewnętrznych, które sprawiają, że dotychczas obowiązujące Studium stało się niedostosowane do prawnego, jak i społecznego stanu gminy i jej otoczenia. Zmiana obowiązującego Studium podyktowana została wnioskami mieszkańców gminy, zmianami aktualnych przepisów prawa oraz zmianami polityki przestrzennej władz gminy.

Studium składa się z dwóch zasadniczych części: kierunków zagospodarowania przestrzennego – w której omówione są podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy oraz uwarunkowań – w której omówione zostały naturalne i antropogeniczne elementy ukształtowane w przestrzeni gminy. Przyjęte kierunki rozwoju gminy, pozwalają uzyskać oczekiwane wysokie standardy życia mieszkańców, przy zachowaniu głównych zasad planistycznych, to jest ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część pierwsza studium, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone zostały w formie ustaleń ogólnych odnoszących się do rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego, z określeniem głównych form użytkowania i kierunków działań na wyodrębnionych (w ramach tych obszarów) terenach.

Przy zmianie Studium uwzględniono ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego oraz wytyczne organów i instytucji współpracujących przy studium lub jego zmianach, a także zmiany wynikające z przepisów odrębnych.

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

Zmiana studium została opracowana dla:

- terenów zabudowy zagrodowej,*
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
- terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych,*
- terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,*
- terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów usług,*
- terenów usług,*
- terenów sportu i rekreacji,*
- terenów zalesień,*
- terenów zabudowy usługowej oraz terenów obsługi komunikacji,*
- terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich,*
- terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich i terenów usług,*
- terenów stacji redukcyjnej,*
- oraz elementów wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego oraz art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Tereny objęte zmianą Studium zlokalizowane są zarówno w terenach zurbanizowanych, z korzystnym układem komunikacyjnym i infrastrukturalnym dla funkcjonowania planowanych zamierzeń inwestycyjnych jak i w terenach rolnych, co nie pozostaje bez znaczenia w przypadku przedsięwzięć mogących mieć potencjalny wpływ na tereny zabudowy.

Udział w gospodarce gminy dziedzin związanych m.in. z rozwojem energetyki wyznacza nie tylko kierunki przemian społeczno - gospodarczych, ale także wzmacnia potrzebę zachowania i troski o przestrzeń związaną z ochroną przyrody, zabytków i życia lokalnej społeczności.

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

W sensie merytorycznym, wersja studium ze zmianami stanowi kontynuację i rozwinięcie kierunków kształtowania zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do obecnych warunków rozwoju gminy i zasad sporządzania studium. Prace planistyczne nad studium

traktuje się bowiem jako proces ciągły, w którym kolejne wersje (aktualizacje) studium są konstruowane na podstawie i z wykorzystaniem wcześniejszych ujęć, z niezbędnymi ich modyfikacjami.

Wprowadzone zmiany, zwłaszcza w pozostałym zakresie stanowią zatem tylko korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uzasadnienie dla przyjętych rozwiązań oraz dokonanych rozstrzygnięć sprowadza się do konieczności uwzględnienia zmian w „Kierunkach rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy”, w rozdziałach dotyczących:

1. wstępu, w tym:
 - 1) przedmiotu i zakresu Studium
2. założeń strategii rozwoju i kierunków zagospodarowania, z uwzględnieniem:
 - 1) uwarunkowań regionalnych determinujących sposób rozwoju gminy, w tym uwarunkowania zewnętrzne ograniczających gminę,
 - 2) głównych przesłanek i celów strategii, w tym celów rozwoju przestrzennego,
 - 3) głównych kierunków zagospodarowania,
3. zasad polityki przestrzennej, z uwzględnieniem:
 - 1) zasad ogólnych,
 - 2) zasad polityki przestrzennej w układzie strefowym, w tym:
 - a) w strefie I ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
 - b) w strefie II ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego,
 - c) w strefie III ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu kulturowego,
 - d) w strefie IV polityki rozwoju

oraz adekwatnie w „Podstawowych uwarunkowaniach rozwoju i zagospodarowania”.

W zmianie Studium uwzględniono zaktualizowane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, które zostały wprowadzone odpowiednio przy formułowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Sporządzana zmiana studium uwzględnia uchwałę Nr XII/58/99 Rady Gminy Fajstławice z dnia 22 lipca 1999 r., z późn. zm.

Na ujednoliconą wersję studium składają się:

- 1) ujednolicony rysunek studium sporządzony na mapie w skali 1:25 000, zawierający ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz granice wyróżnionych zmian.
- 2) ujednolicony tekst studium, zawierający:
 - a) Założenia Strategii i Kierunków zagospodarowania
 - b) Podstawowe uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania
 - c) Syntezę ustaleń i uzasadnienie rozwiązań przyjętych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajstławice;

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

Generalnie zmiana została dokonana w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy. Wskazano na terenie gminy obszary do zagospodarowania do tej

pory objęte ustaleniami „Studium....” jako tereny rolne. Do zmiany studium przystąpiono, po wpłynięciu wniosków dotyczących wprowadzenia przede wszystkim terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Opracowana zmiana studium rozszerzyła cele strategiczne gminy i cele przestrzenne poprzez umożliwienie rozwoju alternatywnych źródeł energii, z wykluczeniem zespołów elektrowni wiatrowych.

W uwarunkowaniach regionalnych determinujących sposób rozwoju i zagospodarowania gminy zaktualizowano uwarunkowania zewnętrzne ograniczające gminę, a także cele rozwoju przestrzennego w zakresie drogi krajowej nr 17, a także dodanie punktu dotyczącego poprawy wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz zwiększenie i zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego w skali kraju i regionu.

Główne kierunki zagospodarowania uzupełniono w zakresie elektroenergetyki poprzez wyznaczenie terenów pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym również o mocy przekraczającej 100kW oraz infrastrukturę towarzyszącą, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

W zakresie zasad polityki przestrzennej w zasadach ogólnych wskazano studium w procedurze jego zmian uzupełniono o nowe obszary i elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworząc ujednolicony dokument z wyróżnionymi zmianami.

Zasady polityki przestrzennej w układzie strefowym zaktualizowano w zakresie:

1. Strefy I ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, której głównym zadaniem jest stworzenie warunków kształtowania rozwoju gminy na zasadzie harmonizowania zagospodarowania przestrzennego i kształtowania rozwoju wiodących funkcji gminy, w tym:
 - 1) den dolin rzecznych, wód otwartych, głównego zbiornika wód podziemnych, łąk i łęgów, lasów i zadrzewień, terenów bilansowych złóż surowców do potencjalnej eksploatacji, jako obszarów zasobów przyrodniczych, koniecznych do utrzymania ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej jako obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, pełniących ważne funkcje klimatyczne, biologiczne i hydrologiczne jako systemu przyrodniczego oraz zapewnienie jego powiązań w ramach ciągów przyrodniczych krajowych i ponadregionalnych,
 - 2) wzmacniania potencjału struktury ekologicznej poprzez konieczność transformacji gruntów rolnych, oraz ochronę naturalnej równowagi w środowisku glebowym i żyzności gleb m.in. poprzez likwidację dzikich wysypisk śmieci i wdrożenie systemu składowania odpadów zgodnie z regulaminem zachowania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi,
 - 3) aktualizacja obszarów chronionych z mocy przepisów odrębnych o ochronie przyrody wraz z zasadami ich zagospodarowania, w związku z obszarami wskazanymi do objęcia prawną ochroną.
2. W celu ochrony wartości zabytkowych i kulturowych w planowaniu i zagospodarowaniu

- przestrzennym w zmianie studium w strefie II ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego określono obszary i obiekty, które ze względu na posiadane wartości kulturowe objęte zostały ochroną konserwatorską lub urbanistyczną, w tym:*
- 1) zaktualizowano obiekty i obszary chronione z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, objęte ścisłą ochroną konserwatorską „A” i pośrednią ochroną konserwatorską,*
 - 2) wskazano zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,*
 - 3) ustalono generalne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasady ochrony wartości zabytkowych i kulturowych.*
- 3. W strefie III ochrony i kształtowania fizjonomii krajobrazu kulturowego, której głównym zadaniem jest akcentowanie wartości krajobrazu gminy oraz kształtowanie harmonijnych układów przestrzennych wiążących walory użytkowe i estetyczne w zagospodarowaniu i zabudowie terenu uzupełniono zapisy w zasadach ustalonych dla dominant, parków dworskich, cmentarzy i miejsc pamięci narodowej.*
- 4. W założeniach dotyczących strefy polityki rozwoju uzupełniono zasady dla:*
- 1) obszarów rozwoju rolnictwa, w tym dla terenów produkcji rolnej i terenów przetwórstwa rolno-spożywczego, których zadaniem jest ukierunkowanie modernizacji i przekształceń w rolnictwie na racjonalne wykorzystanie walorów agroekologicznych i użytkowych gleb oraz zwiększenie bazy usług i przedsiębiorczości związanej z obsługą gospodarki rolnej,*
 - 2) usług i przedsiębiorczości, w tym dla obszarów rozwoju przedsiębiorczości, poprzez rozszerzenie o Wolę Idzikowską i Suchodoły a także możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW za wyjątkiem elektrowni wiatrowych, terenów koncentracji usług nieuciążliwych, usług komercyjnych i publicznych, gdzie realizacje przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych, a także terenów obsługi komunikacji,*
 - 3) obszary rozwoju mieszkalnictwa uzupełniono o możliwość koncentracji zabudowy ośrodka gminnego Fajstawice w istniejącym układzie urbanistycznym o zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,*
 - 4) wskazano jako obszary kierunkowego rozwoju ośrodka Wole Idzikowską, w której istnieją możliwość rozbudowy terenów mieszkaniowych i usługowych,*
 - 5) obszary kształtowania komunikacji, których zadaniem jest zapewnienie sprawnej obsługi komunikacyjnej oraz powiązań zewnętrznych i wewnętrznych uzupełniono o zasady dotyczące przebiegu planowanej drogi ekspresowej S17 i istniejącej drogi krajowej DK 17,*
 - 6) obszary rozwoju systemów infrastruktury technicznej zaktualizowano w zakresie zasad dotyczących usuwania odpadów z terenu gminy*
 - 7) w zakresie systemu energetycznego i telekomunikacyjnego wyznaczono nowe kierunki i zasady rozwoju elektroenergetyki*
- 5. W rozdziale Podstawy rozwoju i założenia programu zagospodarowania dodano jako jeden z głównych czynników rozwojowych i przekształceniowych gminy rozwój energetyczny przy udziale urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych*

Ponadto na obszarach zmiany studium określono podstawowe przeznaczenie i użytkowanie terenów, natomiast zasady regulacji ładu przestrzennego oraz wytyczne określenia tych wymagań w planie miejscowym określone zostały już wcześniej w ustaleniach dotyczących kierunków rozwoju gminy, w sposób pozwalający uzyskać oczekiwane wysokie standardy życia mieszkańców, przy zachowaniu głównych zasad planistycznych, to jest ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów. Wprowadzona zmiana stanowi korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynika z konieczności weryfikacji w zakresie ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarach objętych przedmiotową zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia inwestycji o charakterze publicznym lokalnym.

Na obszarach objętych przedmiotową zmianą studium nie wyznaczono obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² oraz obszarów przestrzeni publicznej.

*Na wyznaczonych również obszarach obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. ***

VI. ZMIANA STUDIUM PRZYJĘTA UCHWAŁĄ NR..... RADY GMINY FAJSŁAWICE Z DNIA..... R.

1. Diagnoza stanu i uwarunkowania dotyczące terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

Obszary objęte zmianą Studium zlokalizowane są w obrębach ewidencyjnych: Bielecha, Boniewo, Fajslawice, Siedliska Pierwsze, Siedliska Drugie oraz Suchodoły.

Teren objęty zmianą zlokalizowany w miejscowości **Bielecha** położony jest w centralnej części obrębu, przy drodze dojazdowej. Od północy sąsiaduje z kompleksem leśnym „Kępa”. Obszar ten jest częściowo zabudowany w swojej północnej i wschodniej części. Występuje tam zabudowa zagrodowa. Pozostałą jego część stanowią pola uprawne.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku i został przeznaczony pod obszary upraw polowych, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny usług.

Tereny objęte zmianą położone w miejscowości **Boniewo**, zlokalizowane są w pobliżu drogi krajowej nr 17. Obszar zabudowany występuje po zachodniej stronie drogi gminnej, natomiast pozostały teren pozostaje niezabudowany i znajdują się na nim pola uprawne.

Przedmiotowe obszary objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku. Zostały przeznaczone pod obszary upraw polowych oraz tereny zabudowy zagrodowej.

Obszar objęty zmianą położony w obrębie ewidencyjnym **Fajslawice** znajduje się w jego południowej części. Posiada dostęp do dróg gminnych i jest zabudowany budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi.

Przedmiotowy obszar objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku. Został on przeznaczony pod obszary rolne z zabudową kolonijną i rozproszoną do adaptacji.

Tereny objęte zmianą położone w miejscowości **Siedliska Pierwsze** zlokalizowane są w jej centralnej i północnej części. Teren położony w północnej części miejscowości jest częściowo zabudowany w kierunku zabudowy zagrodowej, natomiast teren w centralnej części pokrywają głównie pola uprawne. Występuje na nim także jeden budynek gospodarczy. Teren położony w północnej części znajduje się w sąsiedztwie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych gminy.

Przedmiotowe obszary objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku. Zostały one przeznaczone pod obszary upraw polowych. Obszary te graniczą z Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych gminy.

Teren objęty zmianą zlokalizowany w miejscowości **Siedliska Drugie** znajduje się jest w jej środkowo - wschodniej części, przy drodze powiatowej. Posiada także dostęp do dróg gminnych. Obszar ten jest obecnie gęsto zagospodarowany w kierunku zabudowy zagrodowej. W jego sąsiedztwie znajduje się także istniejąca zabudowa o funkcji zagrodowej.

Przedmiotowy teren objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku i został on przeznaczony pod tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy ekstensywnej.

Tereny objęte zmianą położone w miejscowości **Suchodoły** zlokalizowane są w jej centralnej części przy drodze powiatowej oraz gminnej a także w północnej części oraz południowej przy drodze gminnej. Przeważająca część obszarów jest częściowo zabudowana lub jest zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Występuje tutaj głównie zabudowa zagrodowa i tereny użytkowane rolniczo. Tereny znajdują się w sąsiedztwie Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych gminy.

Przedmiotowe obszary objęte są ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego I etap zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice, przyjętego uchwałą Nr XVIII/85/99 Rady Gminy Fajslawice z dnia 18 grudnia 1999 roku. Zostały one przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej i obszary upraw polowych.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium charakteryzują się stosunkowo jednolitą strukturą funkcji użytkowych. Tereny te stanowią obszary już częściowo zagospodarowane i zabudowane oraz użytki rolne. Otoczenie terenów objętych zmianą nie warunkuje potrzeb nawiązywania stylem zabudowy. Jednakże nowa zabudowa nie powinna mieć charakteru dominującego nad otoczeniem, lecz nawiązywać wielkością i stylem do lokalnego sposobu zagospodarowania. Przy określaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest ustalenie zasad zagospodarowania w sposób, który nie naruszy struktury funkcjonalno – przestrzennej, a w szczególności zasady koncentracji usług, produkcji oraz utrzymania otwartych terenów zieleni i terenów rolnych.

Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy

Na potrzeby Strategii Rozwoju Gminy Fajslawice na lata 2021 - 2027 z perspektywą do roku 2030 sporządzono diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju. W diagnozie wskazano następujące wnioski:

uwarunkowania wynikające z położenia geograficznego, dostępność komunikacyjna i mobilność:

- bliskie sąsiedztwo miasta powiatowego Krasnystaw (20 km) oraz niewielka odległość gminy od stolicy województwa- miasta Lublin (35 km),
- dobre skomunikowanie gminy,
- położenie w bliskiej odległości od portu lotniczego w Świdniku,
- gmina Fajslawice jest liderem uprawy ziół w województwie lubelskim,

- układ przestrzenny gminy podporządkowany jest dolinie rzeki Marianki,
- kluczowym szlakiem komunikacyjnym przebiegającym przez teren gminy jest droga krajowa nr 17, relacji Warszawa – Lublin – Zamość – Hrebenne,
- w ramach budowy drogi ekspresowej S17 na odcinku Piaski - Hrebenne przewidziana jest przez GDDKiA realizacja węzła Fajslawice (węzeł będzie zlokalizowany na skrzyżowaniu drogi ekspresowej S17 z drogą wojewódzką nr 838),
- pomimo dużego wysiłku inwestycyjnego gminy i powiatu w zakresie modernizacji infrastruktury drogowej, parametry techniczne i użytkowe części dróg powiatowych i gminnych nie odpowiadają wymagany standardom,
- przeciętnie rozwinięta sieć teleinformatyczna (częściowy dostęp do światłowodu w trzech sołectwach);

ludność i procesy demograficzne:

- gminę Fajslawice na koniec 2020 roku zamieszkiwało łącznie 4 599 osób,
- największymi pod względem ludności miejscowościami na terenie gminy są: Fajslawice, Suchodoły i Wola Idzikowska,
- w latach 2010-2020 liczba ludności gminy spadła łącznie o 5,76%,
- od 2010 roku notuje się ujemny przyrost naturalny (W 2019 roku osiągnął wartość - 12),
- saldo migracji w 2020 roku wyniosło +4, co stanowi pierwszy wynik dodatni w tym zakresie na przestrzeni ostatnich 11 lat,
- struktura ludności wg. ekonomicznych grup wieku na koniec 2020 roku przedstawia się następująco: wiek przedprodukcyjny 16,53% ogółu mieszkańców, wiek produkcyjny 59,86% oraz wiek poprodukcyjny 23,61%.
- w gminie Fajslawice notuje się wysoki wskaźnik obciążenia demograficznego (w 2019 na 100 osób w wieku produkcyjnym przypadało aż 65 osób w wieku nieprodukcyjnym),
- w gminie Fajslawice postępuje proces starzenia się społeczeństwa, który będzie wywierał negatywny wpływ na sferę społeczną i gospodarczą;

gospodarka i rynek pracy:

- gmina Fajslawice jest gminą o dominującej funkcji rolniczej,
- udział użytków rolnych w powierzchni gminy wynosi: 92,32%,
- w gminie przeważają gleby wykształcone z utworów lessowych i lessopodobnych (miejscami występują również gleby torfowe), najczęściej są to gleby III klasy bonitacyjnej, głównie brunatne i płowe,
- wśród podmiotów na terenie gminy dominują przedsiębiorstwa prowadzone przez osoby fizyczne, działające w usługach i handlu,
- pod względem wskaźników przedsiębiorczości i bezrobocia gmina Fajslawice wypada korzystnie na tle powiatu, jednak niekorzystnie na tle województwa,
- na terenie gminy brak jest obecnie jakichkolwiek terenów inwestycyjnych;

środowisko naturalne i infrastruktura:

- pod względem przyrodniczym i krajobrazowym walory gminy nie przekraczają znaczenia regionalnego,

- ochroną prawną objęto zaledwie 0,8% obszaru gminy (58,6 ha),
- gmina Fajslawice dysponuje 2 ujęciami wody – w miejscowości Siedliska Pierwsze, Siedliska Drugie (rezerwa), a także oczyszczalnią ścieków – w Fajslawicach,
- nieharmonijny rozwój infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej (łączna długość sieci kanalizacyjnej na terenie gminy wynosi 33,6 km, natomiast łączna długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi 74,5 km),
- przez teren gminy przebiega gazociąg wysokoprężny DN 500 relacji Świdnik – Krasnystaw, jednak na terenie gminy nie ma przyłączy gazociągowych,
- w 2019 roku z terenu gminy Fajslawice zebrano łącznie ponad 577 t odpadów (z tego aż 530 t wygenerowały gospodarstwa domowe),
- na terenie gminy Fajslawice zainstalowanych jest łącznie 299 punktów oświetlających drogi i place o mocy 150 W, co daje łączną moc 44,9 kW;

kultura i dziedzictwo kulturowe:

- na terenie gminy Fajslawice występuje 5 zabytków wpisanych do rejestru zabytków Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie: cmentarz wojenny w Boniewie, Kościół parafialny pw. Św. Jana Nepomucena w Fajslawicach, dwa zespoły dworsko-parkowe (zlokalizowane w Fajslawicach i Siedliskach) oraz jeden zespół podworski położony w Suchodołach;
- wiele zabytków na terenie gminy Fajslawice znajduje się w złym stanie materialnym i wymaga pilnych prac remontowych,
- usługi kultury i sportu realizowane są na terenie gminy w oparciu o Gminny Ośrodek Kultury w Fajslawicach oraz Gminną Bibliotekę Publiczną w Fajslawicach;

sport, rekreacja i turystyka:

- gmina Fajslawice posiada dobre warunki do uprawiania sportu, na co mają wpływ systematyczne inwestycje w tym zakresie,
- stan techniczny obiektów sportowych na terenie gminy jest dobry, a wyposażenie niezbędne do upowszechniania rekreacji i sportu spełnia podstawowe potrzeby w tym zakresie,
- gmina zalicza się do obszarów o umiarkowanym stopniu podaży turystycznej,
- na terenie gminy brakuje możliwości zorganizowanego aktywnego wypoczynku (brak jest infrastruktury turystycznej w postaci wyznaczonych szlaków rowerowych czy ścieżek dydaktycznych);

planowanie i zagospodarowanie przestrzenne:

- politykę przestrzenną na terenie gminy reguluje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Fajslawice,
- układ osadniczy gminy Fajslawice jest zdefiniowany przestrzennie przez nawiązanie do doliny rzeki Marianki, stanowiącej jego oś podłużną oraz do przebiegu głównego historycznego traktu komunikacyjnego relacji Lublin – Zamość,
- w ośrodku gminnym Fajslawice oraz największych wsiach gminy Siedliska Pierwsze i Suchodoły koncentrują się główne usługi publiczne i komercyjne,

- do obszarów o szczególnych problemach lub barierach zaliczają się zdefiniowane Lokalnym Programem Rewitalizacji obszary rewitalizacji, tj. miejscowość gminna-Fajslawice;

bezpieczeństwo publiczne:

- za bezpieczeństwo na terenie gminy Fajslawice odpowiada Posterunek Policji w Fajslawicach,
- wśród najczęstszych przestępstw na terenie gminy należy wymienić: niealimentację, prowadzenie pojazdu w stanie nietrzeźwości lub pod wpływem środka odurzającego oraz oszustwo,
- najczęstsze wykroczenia popełniane są przeciwko bezpieczeństwu i porządkowi ruchu na drogach,
- za bezpieczeństwo pożarowe na terenie gminy odpowiedzialne są jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej,
- na terenie gminy funkcjonuje 6 jednostek OSP: OSP Fajslawice, OSP Siedliska Drugie, OSP Ksawerówka, OSP Suchodoły, OSP Marysin i OSP Wola Idzikowska;

polityka społeczna:

- zadania pomocy społecznej wynikające z programów rządowych, mających na celu ochronę poziomu życia osób, rodzin i grup społecznych oraz rozwój specjalistycznego wsparcia realizuje Ośrodek Pomocy Społecznej w Fajslawicach,
- liczba osób korzystających z pomocy społecznej w latach 2016-2019 utrzymywała się na stałym poziomie,
- do najczęstszych przyczyn korzystania z pomocy społecznej należą: długotrwała lub ciężka choroba, ubóstwo oraz bezrobocie;
- na infrastrukturę ochrony zdrowia na terenie gminy Fajslawice, składają się: dwie Filie Ośrodka Medycznego Dobra Medycyna Praktyczna Sp. z o.o. zlokalizowane w Fajslawicach i Siedliskach
- w 2019 roku w wodociąg wyposażonych było 85% mieszkań, w łazienki – 69%, natomiast w centralne ogrzewanie – 63%,
- zgodnie z danymi BDL GUS w ciągu 10 lat w gminie Fajslawice wzrosła zarówno liczba mieszkań, przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, jak również liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców;

edukacja i wychowanie:

- na terenie gminy funkcjonują łącznie dwie placówki szkolne: Szkoła Podstawowa im. Błogosławionego Jana Pawła II w Siedliskach Drugich oraz Szkoła Podstawowa im. Powstańców Styczniowych w Fajslawicach,
- odsetek dzieci objętych wychowaniem przedszkolnym wyniósł w 2019 roku 93,6%,
- tylko niewielki odsetek uczniów szkół podstawowych kształci się poza terenem gminy;

kapitał społeczny:

- gmina Fajslawice może poszczycić się działalnością wielu organizacji, stowarzyszeń, zespołów śpiewaczych oraz twórców ludowych, którzy stoją na straży lokalnych tradycji kulinarnych, artystycznych, historycznych i kulturowych,
- w gminie Fajslawice prężnie działają również kluby sportowe, dzięki którym dzieci, młodzież i seniorzy mogą rozwijać sprawność fizyczną, swoje pasje i zainteresowania,
- gmina Fajslawice jest gminą, która uzyskuje najwyższą frekwencję w wyborach spośród wszystkich gmin powiatu krasnostawskiego;

finanse samorządowe:

- analiza dochodów z tytułu podatków pokazuje, iż największy wpływ do Budżetu Gminy stanowią subwencja oraz dotacje celowe z budżetu państwa,
- największym źródłem dochodów własnych były natomiast: podatek od nieruchomości i podatek rolny,
- w latach 2014-2020 gmina Fajslawice pozyskała fundusze zewnętrzne na realizację aż 15 projektów współfinansowanych ze środków unijnych.

Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

W odniesieniu do terenów objętych przedmiotową zmianą Studium, aktualny pozostaje stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, opisane w dziale „IV. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA” w rozdziałach „3. Środowisko przyrodnicze.” i „5. Gospodarka rolna”.

Wszystkie obszary objęte przedmiotową zmianą Studium położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 - Niecka Lubelska (Lublin). Ponadto tereny objęte zmianą Studium, zgodnie z podziałem zawartym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. 2023 poz. 300) położone są w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Marianka (RW200006243969),

Marianka (RW200006243969):

- status JCWP – naturalna część wód,
- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan/potencjał ekologiczny – umiarkowany stan ekologiczny,
- stan chemiczny – brak danych,
- stan ogólny – zły,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – zagrożona;

Ponadto zgodnie z podziałem zawartym w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” stanowiącym załącznik do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. 2023 poz. 300), obszary objęte przedmiotową zmianą studium położone są w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) PLGW200090.

Dla **JCWPd PLGW200090** określono następujące parametry:

- JCWP jest monitorowana – tak,
- stan chemiczny – dobry,
- stan ilościowy – dobry,
- stan JCWPd – dobry,
- ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – niezagrożona.

Część obszaru położona jest w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania określone Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2005 r., Nr 73, poz. 1524).

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty ani obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, jak również obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Fajslawice nie zidentyfikowano obiektów, które można uznać za dobra kultury współczesnej (dobra kultury niebędące zabytkami, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, które cechuje wysoka wartość artystyczna lub historyczna).

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie województwa lubelskiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego, w związku z tym na terenie województwa nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych, ponadto nie ma możliwości odniesienia się do rekomendacji i wniosków zawartych w tym dokumencie.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Sytuacja mieszkaniowa

Według danych GUS za rok 2021 na terenie gminy Fajslawice znajduje się 1 625 mieszkań, czyli o 6 więcej niż w roku 2020. Wskaźnik liczby mieszkań w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wynosi 360,2 i jest niższy niż średnia dla kraju (392,40) i średnia dla województwa lubelskiego (388,7). Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie gminy wynosi 146 879 m², co znaczy, że na każdego mieszkańca w 2021 roku przypadało średnio 32,6 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Zaobserwować można stały wzrost powierzchni użytkowej mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca. W 2010 roku było to 29,3 m², a w 2015 roku - 31,6 m². Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na terenie miasta wynosiła w 2021 roku 90,4 m².

Sytuacja gospodarcza

Na terenie gminy Fajslawice w 2021 roku zarejestrowane były 292 podmioty gospodarki narodowej. Wśród nich większość stanowiły podmioty zarejestrowane w sektorze prywatnym - 283 podmioty (około 97%). W sektorze prywatnym największy udział mają osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą - 246 podmiotów. Pozostałe to stowarzyszenia i organizacje społeczne, spółki handlowe, spółdzielnie i fundacje.

Najwięcej podmiotów gospodarczych z sektora prywatnego zarejestrowanych na terenie gminy Fajslawice w 2021 roku należy do działów: F – Budownictwo (32,9%), G – Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (17,5%), C – Przetwórstwo przemysłowe (8,9%) oraz N – Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca (8,1%).

Podmioty gospodarcze zarejestrowane w gminie to w większości przedsiębiorstwa mikro i małe, zatrudniające do 9 pracowników. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 roku stanowiły one około 97% wszystkich przedsiębiorstw. Na terenie gminy funkcjonuje także 7 podmiotów zatrudniających od 10 do 49 pracowników i 1 podmiot zatrudniający od 50 do 249 pracowników.

W 2021 roku wskaźnik liczby podmiotów wpisanych do rejestru REGON na 10 tys. mieszkańców wyniósł 647 a wskaźnik przedsiębiorczości, czyli liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w przeliczeniu na 10 tys. mieszkańców w 2021 roku wyniósł 545. Oba te wskaźniki wykazują się stałym wzrostem.

W 2021 roku udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Fajslawice wynosił 6,9%. Wśród bezrobotnych dominują mężczyźni - stopa bezrobocia w tym samym roku u mężczyzn wyniosła 6,4% zaś u kobiet 5,4%. Stopa bezrobocia rejestrowanego w 2021 roku wyniosła 7,5%. Na 1000 mieszkańców pracuje 49 osób. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w 2021 roku w gminie Fajslawice wyniosło 4 843,32 zł, co odpowiada 80,7% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce.

Opieka społeczna i ochrona zdrowia

Na terenie gminy Fajslawice funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, realizujący zadania z zakresu pomocy społecznej w ramach zadań własnych oraz zadań zleconych gminie w oparciu o ustawę o pomocy społecznej z dnia 12 marca 2004 roku. Według danych GUS w 2021 roku ze świadczeń pomocy społecznej korzystało 340 osób, a 110 rodzin otrzymywało zasiłki rodzinne na dzieci.

Na terenie gminy Fajslawice znajduje się przychodnia zdrowia – Ośrodek Medyczny DMP sp. z o.o. – filie w Fajslawicach i Siedliskach, oferująca usługi z zakresu podstawowej i specjalistycznej opieki medycznej. W 2021 roku przychodnia ta udzieliła 32 313 porad lekarskich. Ponadto znajdują się tu 2 apteki. Na jedną aptekę przypada 2 256 mieszkańców.

Oświata i kultura

Na terenie gminy Fajslawice znajdują się dwie publiczne szkoły podstawowe: Szkoła Podstawowa im. Powstańców Styczniowych w Fajslawicach wraz z oddziałami przedszkolnymi oraz Szkoła Podstawowa im. bł. Jana Pawła II w Siedliskach Drugich. Do 21 oddziałów szkół podstawowych uczęszcza 342 uczniów, natomiast w oddziałach przedszkolnych znajduje się 111 dzieci.

Głównym ośrodkiem kulturalnym na terenie gminy jest Gminny Ośrodek Kultury w Fajslawicach. Jego działalność skupia się na rozpoznawaniu, pobudzaniu oraz zaspakajaniu zainteresowań i potrzeb kulturalnych mieszkańców gminy, ze szczególnym uwzględnieniem wspierania twórczości amatorskiej oraz aktywności kulturalnej dzieci, młodzieży i dorosłych, tworzeniu i prowadzeniu zespołów, sekcji i kół zainteresowań amatorskiej twórczości artystycznej czy edukacji kulturalnej i wychowaniu przez sztukę i kultywowaniu lokalnych tradycji.

Ponadto na terenie gminy funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Fajslawicach, która służy rozwijaniu i zaspakajaniu potrzeb czytelniczych, edukacyjnych i informacyjnych

osób korzystających z biblioteki, upowszechnianiu wiedzy i nauki, rozwojowi kultury, przede wszystkim czytelnicej.

Sport, rekreacja i turystyka

Infrastrukturę sportową i rekreacyjną na terenie gminy Fajslawice stanowią otwarte boiska piłkarskie: boisko piłkarskie w Fajslawicach, boisko piłkarskie w Suchodołach, boisko wielofunkcyjne przy Szkole Podstawowej im. Powstańców Styczniowych w Fajslawicach oraz boisko wielofunkcyjne przy Szkole Podstawowej im. bł. Jana Pawła II w Siedliskach Drugich. Wyróżnić można także dwie siłownie: siłownię zewnętrzną w Siedliskach Drugich i siłownię zewnętrzną w Fajslawicach. Stan techniczny obiektów sportowych na terenie gminy jest dobry.

Gmina Fajslawice posiada dogodne warunki do rozwoju turystyki. Jednakże według opracowania GUS jest to obszar umiarkowanie atrakcyjny przyrodniczo. Ochroną prawną objęto zaledwie 0,8% obszaru gminy. Aktualnie na terenie gminy brakuje infrastruktury turystycznej służącej aktywnemu wypoczynkowi w postaci szlaków rowerowych bądź ścieżek dydaktycznych. Ponadto brakuje dobrze rozwiniętej bazy noclegowej i gastronomicznej.

Bezpieczeństwo

W gminie Fajslawice funkcjonuje Posterunek Policji w Fajslawicach będący jednostką podrzędną Komendy Powiatowej Policji w Krasnymstawie. Ponadto na terenie gminy działają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach: Fajslawice, Siedliska Drugie, Ksawerówka, Suchodoły, Marysin i Wola Idzikowska.

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Na terenie gminy prowadzone są działania dotyczące dostosowania miejsc publicznych dla osób niepełnosprawnych. W ostatnich latach zrealizowane zostały m.in. następujące projekty, dzięki którym poprawiona została dostępność do infrastruktury społecznej i kulturalnej dla osób niepełnosprawnych oraz ze specjalnymi potrzebami:

- „Przebudowa zdegradowanego budynku remizy OSP w Fajslawicach na Gminny Ośrodek Kultury i Gminną Bibliotekę Publiczną wraz z zagospodarowaniem terenu i remontem drogi dojazdowej do obiektu”, który zakładał m.in. poszerzenie otworów drzwiowych w celu dostosowania ich do obsługi osób niepełnosprawnych a także wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych oraz zainstalowanie na klatce schodowej schodołazu;
- „Rewitalizacja zagospodarowania wokół zbiornika wodnego w Fajslawicach dz. nr 2276/1 w ramach lokalnego wsparcia ochrony dziedzictwa kulturowego i naturalnego” który zakładał budowę parkingu z miejscem dla osób niepełnosprawnych.

Ponadto w Strategii Rozwoju Gminy Fajslawice na lata 2021 - 2027 z perspektywą do roku 2030 określono cele strategiczne gminy, w których znalazły się zapisy dotyczące:

- Rozwój instytucjonalnych i pozainstytucjonalnych form wsparcia osób starszych i niepełnosprawnych (w tym placówek wsparcia dziennego oraz środowiskowego) - realizacja zadań własnych w ramach Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, a także poprzez bliską współpracę z instytucjami i placówkami podlegającymi samorządowi powiatowemu;

- Realizacja działań na rzecz reintegracji i rehabilitacji społeczno-zawodowej osób niepełnosprawnych - współpraca partnerska z podmiotami o charakterze reintegracyjnym (zakłady aktywności zawodowej, warsztaty terapii zajęciowej, centra integracji społecznej, klub integracji społecznej);
- Promowanie przedsięwzięć na rzecz aktywizacji społecznej i zawodowej, w szczególności dla osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych;
- Poprawa stanu infrastruktury edukacyjnej i zwiększenie jej dostępności dla osób o specjalnych potrzebach, w tym dla osób z niepełnosprawnością.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Z opracowanego na potrzeby zmiany Studium „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Fajslawice” wynika, że na terenie gminy istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej.

Na podstawie ww. opracowania, na terenie gminy Fajslawice stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 160,36 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 2,11 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 2,48 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr LIII/284/2023 Rady Gminy Fajslawice z dnia 10 lutego 2023 r. dodano łącznie 40,47 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy usługowej).

Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Stan prawny gruntów

Grunty objęte przedmiotową zmianą Studium stanowią własność osób fizycznych oraz osób prawnych.

Występowanie obiektów i terenów chronionych oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych

Cześć obszaru objętego zmianą położona jest w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, na terenie której obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania określone Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.

Część obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium położona jest na gruntach rolnych klas bonitacyjnych II-III, które podlegają ochronie na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Polega ona na ograniczeniu przeznaczenia gruntów na inne cele, zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji, rekultywacji, przywracaniu/poprawie wartości użytkowej, zachowaniu torfowisk i oczek

wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, a także ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi.

Wszelkie działania mające na celu zmianę przeznaczenia gruntów rolnych/leśnych na cele nierolnicze/nieleśne muszą być poprzedzone uzyskaną zgodą:

- ministra właściwego do spraw rolnictwa i rozwoju wsi – dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III położonych poza granicami administracyjnymi miast,
- ministra właściwego do spraw środowiska – dla gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa,
- marszałka województwa – dla pozostałych gruntów leśnych.

Ograniczenia dla zabudowy wynikają także z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, które określają m.in. odległości w jakich mogą być usytuowane obiekty budowlane od poszczególnych rodzajów dróg.

Z przepisów dotyczących poszczególnych urządzeń infrastruktury wynikają warunki dotyczące lokalizacji i utrzymania tych urządzeń.

Pozostałe ograniczenia dla zagospodarowywania terenów i lokalizacji zabudowy wynikają z odrębnych, szczegółowych przepisów z zakresu prawa budowlanego.

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

W granicach obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin i udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Cały obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 - Niecka Lubelska (Lublin), w związku z czym obowiązują szczególne nakazy i zakazy zagospodarowania i użytkowania terenów mające na uwadze ochronę wód podziemnych.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny, na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary i tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stan stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

W stosunku do obszarów objętych przedmiotową zmianą Studium aktualne pozostają dane dotyczące stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami opisane w dziale „IV. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA”, w rozdziałach „6. KOMUNIKACJA”, „7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA”.

W ostatnim zdaniu zamieszczonym w rozdziale I ust. 1.2 na stronie 9 numer drogi krajowej relacji : Piaski-Chełm-Dorohusk omyłkowo oznaczony numerem 82 faktycznie ma numer 12.

Aktualna długość drogi krajowej nr 17 na odcinku zawartym w granicach gminy Fajslawice wynosi 7,991 km.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zgodnie z obowiązującym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Lubelskiego Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r., w strukturze funkcjonalno - przestrzennej województwa lubelskiego gmina Fajslawice położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej (podstrefa wyżynna). W związku z tym przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmocnieniu funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących.

Ponadto gmina Fajslawice położona jest w wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych o znaczeniu ponadregionalnym. Dla tego obszaru wskazuje się następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- stworzenie warunków dla integracji funkcjonalnej z miastami – włączenie obszarów wiejskich otaczających miasta w procesy rozwojowe,
- zwiększenie mobilności zawodowej i przestrzennej,
- stworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
- dywersyfikacja sektorowa gospodarki rolnej.

Gmina Fajslawice położna jest również w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym: „Rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej)”. Dla tego obszaru Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, jako wiodące kierunki zagospodarowania wskazuje:

- produkcję roślinną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacania funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury (głównie szlaków turystycznych),
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju” (ISOK) na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Kierunki w strukturze przestrzennej oraz w zagospodarowaniu terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice

Na obszarach objętych zmianą Studium wskazano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny zabudowy zagrodowej (*RM.1, *RM.2, *RM.3, *RM.4, *RM.5, *RM.6, *RM.7, *RM.8, *RM.9, *RM.10, *RM.11, *RM.12, *RM.13),
- teren zabudowy usługowej (*U.1).

Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

Na rysunku Studium granice poszczególnych terenów zostały wyznaczone w zakresie przybliżonym. Ich ostateczny zasięg podlega uszczegółowieniu, w zależności od warunków lokalnych, podziałów geodezyjnych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym przedmiotową zmianą Studium nie wskazuje się obszarów wyłączonych spod zabudowy. Ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują natomiast dla terenów położonych w zasięgu:

- Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych w granicach których obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania opisane w dziale II. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ, w rozdziale „2. Zasady polityki przestrzennej w układzie strefowym”;
- strefy bezpieczeństwa (pasów technologicznych) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - po 7,5 m od osi linii w obie strony.

Wyżej wymienione strefy bezpieczeństwa i strefy kontrolowane przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub zmiany przebiegu sieci. W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ochronne zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.

W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w użytkowaniu, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w planach miejscowych.

Na obszarach sąsiadujących z terenami leśnymi obowiązują ograniczenia w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (m.in. w zakresie sytuowania linii zabudowy).

Na terenach objętych przedmiotową zmianą Studium zakazuje się realizacji wszelkich zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

W zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego na obszarach objętych zmianą Studium zakłada się przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów –

zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Na obszarach sąsiadujących z terenami leśnymi obowiązują ograniczenia w realizacji zabudowy wynikające z przepisów odrębnych (m.in. w zakresie sytuowania linii zabudowy).

Na terenach objętych zmianą Studium dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalnie kolidujący z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Dla terenów zabudowy zagrodowej (*RM.1, *RM.2, *RM.3, *RM.4, *RM.5, *RM.6, *RM.7, *RM.8, *RM.9, *RM.10, *RM.11, *RM.12, *RM.13) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa zagrodowa (w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie,
- zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem *RM.9, zlokalizowanego w granicach otuliny Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego powinno uwzględniać ograniczenia i zasady zagospodarowania określone Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,
- nowa zabudowa na terenie zlokalizowanym w sąsiedztwie zespołu podworskiego w Suchodolach wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/753, oznaczonym symbolem *RM.4, powinna charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi, a parametry zabudowy takie jak kolorystyka elewacji lub połaci dachowych powinny zostać uszczegółowione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w granicach terenu oznaczonego symbolem *RM.4 niedopuszczalna jest budowa wysokościowych obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów dominujących w krajobrazie,
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Dla terenu zabudowy usługowej (*U.1) zakłada się następujące kierunki zagospodarowania oraz użytkowania terenu:

- przeznaczenie: zabudowa usługowa,
- jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą obiektów usługowych,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w dowolnych proporcjach bądź samodzielnie i niezależnie od siebie.
- dopuszcza się wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń urządzoną i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca

przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy.

Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla:

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

zabudowy zagrodowej (w tym: produkcja rolnicza i przetwórstwo rolno-spożywcze, turystyka wiejska i agroturystyka):

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- dopuszcza się zwiększenie wysokości dla budynków realizowanych w gospodarstwach specjalistycznych uwarunkowanych prowadzoną produkcją rolniczą,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 50% powierzchni działki,

zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, masztów, wież, kominów, infrastruktury technicznej i innych budowli – 50 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 40%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej – do 40% powierzchni działki.

Z uwagi na charakter wiejski gminy na terenach, dla których określono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, w szczególności w przypadku niewyrażenia zgody przez ministra właściwego do spraw dotyczących ochrony gruntów rolnych.

Usługi publiczne można lokalizować na terenach zabudowy usługowej i na terenach, na których została dopuszczona zabudowa usługowa.

W odniesieniu do terenów dróg publicznych (drogi gminnej - lokalnej (KG-L), drogi gminnej - dojazdowej (KG-D)) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale: „6.KOMUNIKACJA”.

Obszary zdegradowane

Zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Fajslawice na lata 2017 – 2023, w zasięgu obszaru zdegradowanego znajdują się tereny objęte zmianą Studium zlokalizowane w obrębach ewidencyjnych:

- Boniewo (oznaczone symbolami: *U.1, *RM.1, *RM.11);
- Fajslawice (oznaczone symbolami: *RM.2, *RM.12,);
- Siedliska Drugie (oznaczony symbolem: *RM.10).

Jako obszar zdegradowany w ww. dokumencie wskazane zostały tereny, na których stwierdzono kumulację negatywnych zjawisk, w każdym z sześciu podstawowych obszarów

społecznych, czyli ubóstwa, bezrobocia, przestępczości, edukacji, aktywności społecznej i kapitału społecznego oraz w obszarze środowiskowym i gospodarczym.

W ich granicach wyznaczono obszar rewitalizacji, którego granicę pokrywają się z granicą obrębu ewidencyjnego Fajslawice. W jego obszarze zlokalizowany są tereny objęte zmianą Studium oznaczone symbolami *RM.2, *RM.12.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą Studium obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym będą wydzielane w ramach poszczególnych terenów funkcjonalnych drogi publiczne lokalne i dojazdowe, tereny usług publicznych, place publiczne, publiczne tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej - zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów.

Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na terenach objętych zmianą Studium nie są planowane do realizacji żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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 przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

W zmianie Studium nie określa się granic obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz leśnych na cele nieleśne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, jak również obszary osuwania się mas ziemnych.

Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się eksploatacji kopalin w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się terenów wymagających rekultywacji oraz remediacji. Do rehabilitacji wskazuje się obszar zdegradowany, położony w zasięgu terenów objętych zmianą Studium zlokalizowanych w obrębach ewidencyjnych:

- Boniewo (oznaczone symbolami: *U.1, *RM.1, *RM.11);
- Fajslawice (oznaczone symbolami: *RM.2, *RM.12);
- Siedliska Drugie (oznaczony symbolem: *RM.10).

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne, które w zmianie Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

3. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zakresie objętym zmianą studium

Projekt zmiany Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LIII/284/2023 Rady Gminy Fajslawice z dnia 10 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice i dotyczy wskazania nowych terenów pod zabudowę zagrodową, oraz zabudowę usługową.

Przedmiotowa zmiana Studium obejmuje wybrane obszary zlokalizowane w granicach obrębów ewidencyjnych: Bielecha, Boniewo, Fajslawice, Siedliska Pierwsze, Siedliska Drugie oraz Suchodoły.

Przedmiotem zmiany Studium jest określenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego pod:

- teren zabudowy zagrodowej (*RM.1, *RM.2, *RM.3, *RM.4, *RM.5, *RM.6, *RM.7, *RM.8, *RM.9, *RM.10, *RM.11, *RM.12, *RM.13),
- tereny zabudowy usługowej (*U.1).

Przedmiotowa zmiana Studium stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium w zakresie terenów zabudowy zagrodowej i usługowej. Tereny inwestycyjne wyznaczono w obszarach zurbanizowanych, przy drogach publicznych, nie wymagających nowych inwestycji infrastrukturalnych. Formułując ustalenia przedmiotowej zmiany Studium wzięto pod uwagę przeprowadzoną ocenę stanu istniejącego zagospodarowania, rozpoznane uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz wnioski do zmiany Studium.

Wszelkie ustalenia zmiany Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom gminy na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb gminy gospodarki przestrzennej.

Z opracowanego na potrzeby zmiany Studium „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Fajslawice” wynika, że na terenie gminy istnieje możliwość lokalizowania nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej. Na terenie gminy Fajslawice stwierdzono zapotrzebowanie na ok. 160,36 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, ok. 2,11 ha nowych terenów pod zabudowę usługową oraz na ok. 2,48 ha pod zabudowę produkcyjną.

W granicach zmiany Studium dodano łącznie 40,47 ha nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy usługowej). Wartości te nie przekraczają obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej w gminie w perspektywie 30-letniej, w związku z czym możliwe jest wyznaczenie w zmianie Studium ww. nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko równoległe z opracowaniem przedmiotowej zmiany Studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt zmiany studium został opracowany zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 poz. 977) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2021 poz. 2405).