



PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

URZĄD GMINY FAJSŁAWICE

STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY FAJSŁAWICE

DOKUMENT STUDIUM

Tekst ujednoczony

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 2006r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice
- NrRady Gminy Fajslawice z

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

LUBLIN 1999 ROK

Spis treści

WSTĘP.....	4
1.Cel i zadania Studium	4
2.Przedmiot i zakres Studium.....	4
I. ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA.....	7
1.Uwarunkowania regionalne determinujące sposób rozwoju i zagospodarowania gminy.....	7
1.1 Usytuowanie w regionie.....	7
1.2 Uwarunkowania zewnętrzne ograniczające gminę.....	7
2.Główne przesłanki i cele strategii	8
2.1. Założenia ogólne.....	8
2.2 Cele strategiczne.....	8
2.3 Cele rozwoju przestrzennego.....	9
3.Główne kierunki zagospodarowania.....	10
II. ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	11
1.Zasady ogólne.....	11
2.Zasady polityki przestrzennej w układzie strefowym.....	12
III. PODSTAWY ROZWOJU I ZAŁOŻENIA PROGRAMU ZAGOSPODAROWANIA.....	61
1. Główne czynniki rozwojowe i przekształcenia struktury gminy.....	61
2. Podstawy programowe zagospodarowania.....	62
3. Zasady rozwoju programu zagospodarowania.....	62
4. Standardy programowe kształtowania jakości życia w obszarze gminy.....	65
IV. PODSTAWOWE UWARUNKOWANIA ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA.....	67
1. Charakterystyka gminy	67
1.1 Środowisko, rzeźba.....	67
1.2 Stan zagospodarowania.....	68
1.3 Położenie gminy.....	68
2. Uwarunkowania kulturowe.....	70
3. Środowisko przyrodnicze	70
3.1 Uwarunkowania.....	70
3.2 Warunki ochrony i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego.....	73
4. Struktura przestrzenna.....	76
4.1 Główne uwarunkowania determinujące przekształcenia.....	76
4.2 Nowe elementy struktury przestrzennej gminy.....	78
4.3 Kierunki przekształceń osadnictwa.....	79
5. Gospodarka rolna.....	80
5.1 Uwarunkowania zmian i modernizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	80
5.2. Ocena zagrożeń i możliwości rozwoju.....	82
5.3 Kierunki rozwoju rolnictwa.....	83
5.4 Rozbudowa infrastruktury wiejskiej i poprawa obsługi wsi i rolnictwa.....	85
5.5 Charakterystyka nowych technologii.....	86
6. Komunikacja.....	87
6.1 Zasady kształtowania układu.....	87
6.2 Obsługa transportowa i zaplecze techniczne.....	92
6.3 Wnioski o zmianę kategorii dróg:.....	92
7.1 Uzbrojenie sanitarne.....	93
7.2 ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA.....	98
8. Zał. wykaz stref.....	102

V. INFORMACJE OGÓLNE I FORMALNO-PRAWNE	103
1. Podstawy opracowania.....	103
2. Opinie i wnioski do studium.....	103
3. Zespół autorski.....	108

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 VII/77/2012 Rady Gminy Fajslawice z dnia 15 marca 2012 r. oraz Nr XXI/98/2012 Rady Gminy Fajslawice z dnia 26 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice dotyczy:

- wyznaczenia 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,
- terenów produkcyjnych,
- terenów usług,
- terenu parkingu
- terenów sportu i rekreacji
- 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 Fajstławice 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 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 wiatrowe, 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: 10000
 - Kierunki kształtowania struktury ekologicznej skala 1:10 000
 - 1) Zewnętrzne powiązania gminy skala I :25 000
 - 2) Studium wartości kulturowych i krajobrazu skala 1:10 000
 - 3) Studium uwarunkowań rozwoju rolnictwa skala I :25 000

- 4) Stan stosunków terenowo-prawnych skala 1:10 000
 - 5) Komunikacja:
 - Elementy diagnozy - Analiza potrzeb skala I :25 000
 - Uwarunkowania istniejące i prawne skala I: 25 000
 - Studium uwarunkowań i rozwoju komunikacji skala 1:25 000
 - 1) Studium uwarunkowań elektroenergetyki:
 - Schemat zasilania w energię elektryczną skala I :25 000
 - 1) Studium uwarunkowań rozwoju infrastruktury technicznej skala 1: 10000
 - 2) 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 z wyróżnionymi zmianami.

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 (rozd. V).

2.5. 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.

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 cząstkową 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 1,0% powierzchni województwa (w dawnych granicach).
- 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 relacji Warszawa - Lublin - Piaski - Krasnostaw - Zamość - Hrebenne granica państwa, rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23.01.1996 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad i dróg ekspresowych, została zaliczona do dróg ekspresowych z symbolem S 17 i ma być przystosowana do parametrów II klasy technicznej. Droga biegnie na kierunku wschód - zachód w północnej części gminy i przecina ośrodek gminny Fajstławice. Droga ta~~ **wyszczególniona została rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2010r. 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 1975r. i przyjętej przez Radę Państwa Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej (Dz. U. z 1985r. 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 83 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 24 grudnia 2009 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 Fajstławice - Trawniki - Dorohucza - Włodawa, stanowiąc jednocześnie łącznik z drogą ekspresową S -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 ład 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 Fajstławic.**

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 Fajstawic - jako lokalnego ośrodka usługowo-przemysłowego w aglomeracji;
- 3) *Planowana droga ekspresowa S 17;*
- 4) *Dostosowanie drogi krajowej nr 17 do parametrów drogi ekspresowej, szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza 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-jezdnych - uwzględnienie rezerw terenowych na modernizację drogi i budowę nowych odcinków, trasowanych jako obejście ośrodka gminnego, 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 trasowania 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, której poprawa może nastąpić w wyniku rozwoju alternatywnych źródeł energii na terenie gminy;*

- 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.
- 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 o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą.
- 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.

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,
- 4) projektu aranżacji zagospodarowania i kompleksowego urządzenia terenu
 - plac i skwer w ośrodku gminy, ciągi piesze - pasaż 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 ogólnego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) podjęcie procedury korekty granicy zespołu przyrodniczo- krajobrazowego,
- 3) opracowania konserwatorskie i specjalistyczne,
- 4) podjęcie procedury do zmiany stanu prawnego kategorii technicznej dróg tj. nadania statusu drogi gminnej oraz pozbawienia kategorii drogi gminnej;
- 5) udokumentowanie zasobów złóż surowców mineralnych wskazanych do perspektywicznej eksploatacji,
- 6) podjęcie procedury wykreślenia z ewidencji zabytków,
- 7) 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 śródłąkowych

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 Fajstawicami 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 Krynyczanki - 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 oraz obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury, poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi planem miejscowym,
- zakaz form użytkowania terenu, stwarzających zagrożenia dla ich funkcji ekologicznych,
- działania w kierunku renaturalizacji dna doliny; zaleca się przekształcanie gruntów ornych na łąki i użytki zielone;
- zakaz tworzenia nasypów i grodzienia poprzecznie do osi doliny,
- 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 zabudowy kubaturowej poza przypadkami określonymi w planie miejscowym;
- zakaz składowania odpadów i nieczystości;
- zakaz lokalizacji nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin; poprawa przepustowości w liniowych obiektach infrastruktury technicznej, przecinających dolinki,
- 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 głębocznymi. 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 łągową,
- 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. Krynicą płynąca w miejscowości Fajstawice,
- 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 łągowych ze strefy brzegowej rzeki kształtowanie biologicznej obudowy koryta rzeki.

Dopuszcza się realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych służących retencji wód lub zabezpieczeniu 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 powiązaniem ogólnodostępnymi.

• **Wody otwarte (stawy, źródła)**

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

wody w strukturze i systemie ekologicznym gminie 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.

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 źródłiskowych, przez systematyczne ich oczyszczanie.

• **Projektowane zbiorniki retencyjne**

Ze względu na fakt, że wody powierzchniowe zajmują zaledwie 0,4 % powierzchni gminy pożądany 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 Fajslawice 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 ochrony 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 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 (łągowych) 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.

Dla ochrony kompleksów leśnych ustala się strefę ochrony warunków siedliskowych, obejmującą pas terenu o szerokości ok. 100 m od obrzeży lasu.

- **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: Fajstławice, Siedliska, Suchodoły i Wola Idzikowska. Złóża Fajstławice i Siedliska znajdują się na pograniczu gmin Piaski, Trawniki i Rybczewice. Wytypowano również trzy obszary prognostyczne w miejscowości: Fajstławice, Siedliska i Marysin Stary. 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. Zarejestrowano 7 punktów okresowego wydobycia.

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

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 północna granica 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;
 - stromizym 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. **Wprowadza się również zakaz zalesiania gruntów w strefach ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanymi z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (elektrownie wiatrowe) za wyjątkiem terenów wskazanych na rysunku studium.**

• 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.

Na rysunku studium wskazano do transformacji 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 przeszedł 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:

- udroźnieniu 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,
- f) w strefach ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (elektrownie wiatrowe) dopuszcza stosowanie fitomelioracji wymienionych w lit c) i e).

Główną zasadą obowiązująca w strefie jest zwiększenie udziału użytków zielonych i terenów posiadających trwałą pokrywą 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 ~~(nakazem objęto 25 obiektów, w tym 22 do zasypania i wyrównania)~~
- likwidację dzikich wysypisk śmieci i wdrożenie systemu składowania odpadów na wysypisku komunalnym ~~(co najmniej 26 wysypisk);~~ 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, ~~których formy przewiduje art. 13 ustawy z dnia 16 października 1991 r o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 114 póź. 492, z późniejszymi zmianami)~~ przewidziane ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm) oraz art. 15 i art. 16 ustawy z dnia 28 września 1991 o lasach (Dz. U. z

2011 r., Nr 12, poz. 59 z póź. zm.). 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 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 5 maja 1998 r. w sprawie Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych (Dz. Urz. Nr 11 póź. 167) **Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r. w sprawie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2005 r., Nr 73, poz. 1524).**

Zasady te sprowadzają się do zakazu lokalizowania wylewisk i składowisk przemysłowych oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów. Ponadto na obszarze otuliny parku krajobrazowego ustanowiono obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora LZPK w sprawach:

- lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych, mogących pogorszyć stan środowiska;
- dokonywania zmian stosunków wodnych;
- projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych;
- lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Szczegółowe zasady gospodarowania w otulinie Parku zostaną ustalone w planie ochrony Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego i jego otulinie.

- **Pomniki przyrody:**

A. istniejące

- 1) rosnące w parku podworskim w Fajstawicach:
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 604 cm)
 - buk zwyczajny (o obw. pnia 321 cm)
 - dąb szypułkowy (o obw. pnia 420 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 310 cm)
 - dąb czerwony (o obw. pnia 279 cm)
 - dąb szypułkowy (o obw. pnia 278 cm)
- 2) rosnące nad stawem na terenie RSP:
 - 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:
 - aleja lip drobnolistnych (o obw. pni do 245 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 262 cm)
 - lipa drobnolistna (o obw. pnia 264 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 Fajstławice
 - 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 uszkodzenia 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 Fajstławicach z dnia 29 września 1996 r. tą formą ochrony objęto:

- „Wąwóz Zagajnik” - zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz w Siedliskach I o pow. 6,20 ha
- „Zróżdlika Marianki w Suchodołach” - obszar lasów, łąk, stawów i nieużytków w Suchodołach o pow. 6,5 ha,
- „Wąwóz Siedliska koło ujęcia wody”- zadrzewiony i zakrzewiony wąwóz we wsi Siedliska I, o pow. 1,5 ha,
- „Kamieniołomy w Woli Idzikowskiej” - obszar nieużytków, pastwisk i wyrobisk kamienia białego we wsi Wola Idzikowska o pow. 0,92 ha,
- „Łęg olszowy koło źródeł Krynicy w Fajstławicach”- obszar lasów, łąk i pastwisk we wsi Fajstławice 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. Ustala się następujące warunki:

- 1)zakaz pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin z wyjątkiem prac służących ochronie w zakresie wynikającym z planów urządzenia lasów;
- 2)chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk, gniazd ptasich i wybierania jaj;
- 3)wysypywania, zakopywania lub wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz innego zanieczyszczenia wód i gleby;
- 4)stosowania środków chemicznych;
- 5)niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania;
- 6)pogarszania stosunków wodnych;
- 7)wznoszenia obiektów budowlanych, urządzeń i instalacji;
- 8)umieszczania na obszarach objętych ochroną tablic, napisów lub ogłoszeń reklamowych nie związanych z ochroną.
- 9)zakaz eksploatacji surowców.

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 zanieczyszczenia 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., dzwonicę 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 przepisy:

- 1)zakaz pogarszania stosunków wodnych, w szczególności prowadzenia jakichkolwiek melioracji odwadniających oraz rozkopywania i zasypywania źródeł wodnych (na terenie zespołu i w sąsiedztwie);
- 2)wysypywania zakopywania i wylewania odpadów i innych nieczystości oraz innego zanieczyszczania wód i gleby;
- 3)wznoszenia budynków i innych obiektów poza miejscami do tego przeznaczonymi, ujmowanymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 4)dokonywania istotnych zmian przedmiotów i obszaru objętego ochroną bez zgody Urzędu Gminy Fajslawice, Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie;
- 5)prowadzenia nadmiernej eksploatacji lasów, sprzecznej z planami urządzania lasów niepaństwowych i obowiązującymi w leśnictwie zasadami hodowlanymi;
- 6)zakaz eksploatacji torfu i surowców mineralnych;
- 7)zakaz przeprowadzania elektroenergetycznych linii przesyłowych;
- 8)zakaz pozyskiwania ziół;
- 9)zakaz budowy dróg kołowych;
- 10)zakaz składowania i wyrzucania śmieci, wzniesienia ognisk i wypalania roślinności;
- 11)zakaz zabudowy kubaturowej;
- 12)nakaz osłony nowego cmentarza zielenią wysoką od strony północnej;
- 13)ograniczenia w eksploatacji lasów, również poprzez nadanie im statusu lasu wodochronnego;

1. zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia 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) 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 tarłisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu 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.

- **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
- 5) do statusu lasu wodochronnego – wskazano:
- 6) 17 lasy na gruntach wsi Fajslawice o pow. 4,00 ha
- 7) 27 lasy na gruntach wsi Suchodoły o pow. 11,75 ha
- 8) 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;
- tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych wyraźnych obniżeń;
- odprowadzania ścieków do wód i gruntu;
- wprowadzania zmian w ukształtowaniu i pokryciu naturalnym terenu;
- wprowadzanie funkcji nie zgodnych z przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem służących celom ochrony ekologicznej i sanitarnej.

Ze względu na ubóstwo wód powierzchniowych, szczególnie znacznie ma ochrona wodności istniejących rzek. Jedyne ciekę 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 Fajstławicach. 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 łąkowej e 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 wierzchowinach, 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.

Za integralny składnik ESOCH uznaje się **strefę ochrony warunków siedliskowych lasu**. Wyznacza się strefę o szerokości min. 100 m, w zależności od warunków naturalnych. Strefa ta jest wyłączona spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska leśnego oraz innych wykluczonych z ESOCH, a także spod prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne. Gospodarka w strefie powinna uwzględnić walory wizualno-krajobrazowe, jakie współtworzy las i wykluczać zabudowę mieszkaniową w promieniu 50 m od linii brzegowej lasu.

Obszar Wysokiej Ochrony Wód Podziemnych: wzmoczoną 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 zanieczyszczenia 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 letniskowej 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.

Strefy bogatego przyrodniczo, harmonijnego krajobrazu rolniczego o walorach wypoczynkowych: stanowią ona udaną, pod względem wizualnym i użytkowym, przestrzenną syntezę wartości estetycznych, wypoczynkowych i rolniczych środowiska i stwarzają 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, śródłąkowe 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 Fajślavicach

oraz 3 zespoły dworsko-parkowe, wpisane do rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego, wymienione w wykazie w póź. 1-17.

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, uzupełnianiami 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 (póź. 1-4 wykazu) - objęty wpisem do rejestru zabytków w granicach określonych ogrodzeniem cmentarza przykościelnego, obowiązuje:~~

~~•ochrona i konserwacja obiektów sakralnych i starodrzewu zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi;
realizacja zabudowy w otoczeniu kościoła, na terenach sąsiadujących z nim nie może ograniczać jego roli jako dominanty architektonicznej - maksymalna wysokość zabudowy -1 kondygnacja; dopuszcza się drugą kondygnację jako poddasze użytkowe na części budynku.~~

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** (póź. 5-9); 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.

Granice ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmują założenia parkowe z dworem i elementami ogrodzenia; ze ścisłej ochrony konserwatorskiej wyłączono znajdujące się na terenie parku rządówkę oraz zachowane obiekty folwarczne położone poza obszarem parku, które figurują w ewidencji zabytków:

- wskazane zagospodarowanie zespołu na funkcje Domu Opieki Społecznej, alternatywnie na funkcje obsługi turystyki (zespół hotelowo-restauracyjny) lub na prywatną rezydencję;
- obowiązuje zachowanie całego założenia w obecnych granicach w rękach jednego właściciela;
- remont generalny dworu z zachowaniem bryły, detalu architektonicznego, pierwotnych elementów wystroju oraz układu wnętrza;
- sanacja współczesnej zabudowy istniejącej na obrzeżach parku i docelowa adaptacja budynków folwarcznych do funkcji uzupełniających podstawowy program zespołu lub funkcji związanych ze sportem i rekreacją (gminny ośrodek sportu);
- przekształcenie funkcjonalne terenów sąsiadujących z parkiem, docelowo przeniesienie obiektów kolizyjnych (zlewnia mleka, skup ziół, stacja paliw, magazyny);
- rewitalizacja i rehabilitacja terenów w rejonie cmentarza i zakładu „Herbapolu” w strefie powiązań widokowych.

Zespół dworsko - parkowy w Suchodolach: dwór, pozostałość parku z aleją dojazdową, spichlerz - A/753 (póz. 15-17 wykazu). Granice ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmują dwór w Suchodolach klasy cysty czny, wybudowany w 1816 r. obecnie w ruinie, w trakcie przedłużającej się rewaloryzacji przez prywatnego właściciela oraz spichlerz na terenie SKR. Założenie parkowe z I połowy XIX w. obecnie zdegradowane przez podziały własnościowe, wycinkę drzew oraz samosiewy, lokalizację szkoły podstawowej i obiektów magazynowo-produkcyjnych SKR; czytelne we fragmentach aleje dojazdowe, aleja wzdłuż południowej granicy szkoły, układ wodny (staw z wyspą oraz rowy odwadniające w otoczeniu dworu) oraz skupiska starodrzewu. Poza wymienionym spichlerz. Obiekty folwarczne zdegradowane stanowią własność prywatną poza granicami ścisłej ochrony konserwatorskiej i objęte są jedynie wpisem do ewidencji zabytków. Ustala się:

- podjęcie prac zabezpieczających (m.in. odwodnienie terenu, osuszenie piwnic i fundamentów) oraz konserwatorskich z zachowaniem bryły i detalu architektonicznego;
- ochrona alei dojazdowej oraz dawnych powiązań widokowych na staw i wyspę oraz dolinę rzeki (wycinka samosiewów);
- rewaloryzacja parku z elementami wodnymi (staw, rowy odwadniające);
- wygrodenienie działki z dworem;
- wskazane włączenie do zagospodarowania obszaru dworsko-parkowego terenu d. folwarku i rewaloryzacja czworaków;
- ochrona przed zabudową, zadrzewieniem strefy ekspozycyjnej zespołu w jego północno-zachodniej części.

Zespół dworsko - parkowy w Siedliskach: dwór, d. oficyna dworska, gorzelnia, park, wg zał. - A/719 (póz. 11-14 wykazu). Granica obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską obejmują e dwór eklektyczny, powstały w końcu XIX w. użytkowany przez wielu użytkowników na cele mieszkalno-administracyjne - zdegradowany. Park krajobrazowy z czytelnym układem, zaniedbany, pierwotne elementy systemu wodnego zatarte przez zadrzewienia. Zachowana część gospodarza folwarku z gorzelnią i obiektami magazynowo-gospodarczymi użytkowymi zgodnie z historyczną funkcją. Podział terenu między różnych użytkowników, lokalizacja współczesnych obiektów sklepu, ośrodka zdrowia i wygrodenienie przyległych do nich terenów, a także zagospodarowanie części terenu prowizorycznymi budynkami gospodarczymi stanowią zagrożenie dla uzyskania jednorodności funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Ustala się:

- rewaloryzację zespołu i adaptację na funkcje usankcjonowane historycznie rezydencjonalno-przemysłowe (gorzelnia); z uwzględnieniem konserwacji dworu (wykluczone przekształcenie bryły, detalu architektonicznego, pierwotnego układu wnętrza i zachowanych elementów wyposażenia) oraz gorzelni (z zachowaniem jej gabarytów i detalu architektonicznego);
- usunięcie (przeniesienie) pawilonu handlowego istniejącego na przedpołu dworu;
- ochrona łąk w północno-zachodniej części obszaru (jako strefy ekspozycji) przed zabudową i zadrzewieniem; dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń oczyszczalni ścieków pod warunkiem że nie będą przesłaniać wglądu na zespół.

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.

PROJEKTOWANA STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A”

Zadaniem wyznaczonej strefy jest objęcie ochroną prawną przez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego oraz planistyczną przez wprowadzenie stosownych ustaleń do planu miejscowego zachowanego w układzie i substancji tzw. STAREGO CMENTARZA PARAFIALNEGO, usytuowanego na tzw. „Górcie poariańskiej”, założonego w 1757 r. (wkrótce po wybudowaniu pierwszego, nieistniejącego drewnianego kościoła). Na cmentarzu znajdują się dwie murowane kaplice grobowe: Jana Hakenszmitta z 1820 r. i neogotycka rodziny Florkowskich z 1910 r. Nekropolia jest zaniedbana, nieogrodzona, część starszych nagrobków zniszczona a kaplica Hakenszmitta częściowo zrujnowana.

Główną zasadą obowiązującą na tym obszarze jest ochrona i zachowanie zabytkowej substancji, jej układu, ukształtowania i zagospodarowania terenu w granicach strefy oraz przyległych nieruchomości przez:

- zakaz wykonywania w granicach strefy jakichkolwiek prac mogących mieć wpływ na zabytek (np. niwelacji terenu, zadrzewień lub wycinki drzew);
- zakaz wykonywania prac mogących przyczynić się do zmiany otoczenia zabytku i widoku na ten zabytek;
- warunek uzgadniania wszelkich prac na obszarze w granicach strefy i jego otoczeniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

Ustala się **uszczegółowione zasady ochrony konserwatorskiej**:

- objęcie cmentarza opieką konserwatorską;
- zabezpieczenie i remont kaplic;
- utwardzenie nawierzchni alejek;
- ogrodzenie całości założenia ażurowym ogrodzeniem.

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, wymienionych w wykazie obiektów zabytkowych (póz. 1-45), a także

określone na rysunku planu strefy ekspozycji zespołów dworsko-parkowych w Fajslawicach, Suchodolach i Siedliskach. 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. W obszarach objętych pośrednią ochroną konserwatorską wszelka działalność budowlana mogąca zmienić wygląd obiektu, jego otoczenia lub widok na obiekt winna być opiniowana przez właściwe służby konserwatorskie na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jak i w razie zawartego w nich zalecenia-uzgodnienie projektu budowlanego.

Na obszarach położonych w strefie zabrania się zmian zabytkowej struktury przestrzennej, gabarytów, linii zabudowy, kompozycji zieleni, wód, rzeźby terenu. Dopuszcza się możliwość uzupełniania nowymi obiektami i urządzeniami wyłącznie w oparciu o projekty rewaloryzacji zaopiniowane przez WKZ.

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.

W obszarze strefy pośredniej ochrony zespołów dworsko-parkowych, sakralnego będącej strefą ich ekspozycji zabrania się wznoszenia obiektów szpecących i nie harmonizujących z zabytkiem, o kubaturze konkurującej i przesłaniającej zabytek oraz o funkcjach kolidujących z nim lub go degradujących. Strefy pośrednie zespołów zostały wyznaczone w oparciu o dawny zasięg zieleni komponowanej i jej zachowane relikty stąd generalną zasadą w jej zagospodarowaniu winno być dopełnianie (odtworzenie) historycznych układów kompozycyjnych.

Sieć komunikacyjna w strefie ochrony pośredniej zespołów dworsko-parkowych powinna być podporządkowana głównym kierunkom zabytkowego układu drożnego. Generalną zasadą winna być rekonstrukcja powiązań widokowych zespołów dworsko-parkowych na tereny doliny rzecznej.

Obejmuje się ochroną obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru PSOZ

•FAJSŁAWICE

~ Zespół kościelny – nr rej. 391

1. Kościół parafialny św. Jana Nepomucena _____
2. Dzwonnica w ZKK _____ XVIII/XIX w.
3. Drzewostan w ZKK _____ XVIII/XIX w.
4. Cmentarz przykościelny _____ II pół. XVIII w.

1. ~ Zespół dworsko-parkowy – nr rej. 1108

2. Dworów ZDP

3. Brama wjazdowa gł. w ZDP _____ I pół. XIX w.!
4. Brama wjazdowa boczna w ZDP _____ I pół. XIX w.
5. Brama wjazdowa wschodnia w ZDP _____ I pół. XX w.
6. Brama wjazdowa zachodnia _____ I pół. XX w.
7. Park w ZDP _____ II pół. XVIII w.

•SIEDLIKA

~ Zespół dworsko-parkowy – nr rej. 719

- 11. Dwór w ZDP _____ -XIX w.
- 12. Oficyna w ZDP _____ -XIX w.
- 13. Gorzelnia w ZDP _____ -XIX w.
- 14. Park w ZDP _____ -XIX w.

•SUCHODOŁY

~ Zespół dworsko-parkowy - nr rej. 753

- 15. Dwór w ZDP _____ I pół. XIX w.
- 16. Spichlerz w ZDP _____ -XIX w.
- 17. Park w ZDP _____ -XIX w.

OBIEKTY OBJĘTE POŚREDNIĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

Obejmuje ochroną obszary i dobra kultury wpisane do ewidencji [województwa lubelskiego](#) PSOZ,

•FAJSŁAWICE

- 1) Kostnica w zespole kościelnym
- 2) [Ogrodzenie 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

•IGNASIN

- 1) Mogiła powstańców styczniowych -1863 ~ Zespół Folwarczny _____ -II pół. XIX w.
- 2) Czworak w ZF _____ - II pół. XIX w.
- 3) Chlew w ZF _____ - II pół. XIX w.
- 4) Owczarnia w ZF _____ - II pół. XIX w.

•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) Chlew w ZDP _____ -I pół. XX w.
- 7) Budynek gospodarczy w ZDP _____ -II pół. XIX w.
- 8) Kurnik w zespole dworsko-parkowym- [Suchodoły 273](#)
- 9) Piwnice (2) w zespole dworsko-parkowym - [Suchodoły 275](#)

- 10) Piwnica (1) w zespole dworsko-parkowym - Suchodoły 275
- 11) Chlewy w zespole dworsko-parkowym - Suchodoły 275
- 12) Kaplica ariańska w zespole dworsko-parkowym - Suchodoły 277
- 13) Dom mieszkalny (chałupa) - Suchodoły 91

• SIEDLIKA

- 1) Dom mieszkalny (chałupa) – Siedliska Drugie 141
- 2) Stróżówka w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 3) ~~Kapliczka na dawnym polu cholerycznym (Siedliska I) – XIX w.~~
- 4) ~~Kapliczka (Siedliska II)~~
- 5) ~~Młyn (Siedliska II) – XIX / XX w~~
- 6) Oficyna w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 7) Stajnia w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 8) Spichlerz z suszarnią chmielu w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 9) Młyn w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 10) Garbarnia w zespole dworsko-parkowym – Siedliska Pierwsze
- 11) ~~Kordegarda – stróżówka w ZDP – II pół. XIX w.~~
- 12) Obora – Siedliska Pierwsze 168
- 13) ~~Brama wjazdowa w ZDP – I pół. XX w.~~
- 14) ~~Czworak w ZDP – II pół. XIX w.~~

● KSAWERÓWKA

- 1) Szkoła
- 2) ~~Czworak ob. dom w ZF – I pół. XX w.~~
- 3) ~~Owczarnia ob. dom w ZF – II pół. XIX w~~
- 4) ~~Kapliczka – II pół. XIX w.~~

• WOLA IDZIKOWSKA

- 1) ~~Kapliczka – lata 50-te XX w.~~

OBIEKTY POSTULOWANE DO OBJĘCIA GMINNĄ EWIDENCJĄ ZABYTKÓW

• SIEDLIKA

- 1) Kapliczka (Siedliska II)
- 2) Młyn (Siedliska II) - XIX / XX w
- 3) Kordegarda - stróżówka w ZDP - II pół. XIX w.
- 4) Brama wjazdowa w ZDP - 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, a także późniejszej Woli Idzikowskiej 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) ZABYTKÓW 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.

Na rysunku studium wyodrębniono strefy „AR” wzdłuż doliny Marianki w rejonie Fajstławic, Woli Idzikowskiej i Suchodołów. W obrębie tych stref planowane duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, infrastruktura techniczna), **lokalizacją 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**, którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie - ~~na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji.~~

~~W czasie prowadzenia robot budowlanych, osoba kierująca tymi pracami jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń.~~

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 ZABYTKÓW
(NIE WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW)**

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
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>1</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>12</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>14</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>19</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>20</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>21</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>22</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>23</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>24</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>25</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>80 - 85</i>	<i>26</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>81 - 85</i>	<i>1</i>
<i>Fajstławice</i>	<i>81 - 85</i>	<i>2</i>
<i>Fajstławice</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 (górnym partiom wierzchowinowym i zboczowym) 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 pod warunkiem utrzymania gabarytów -1 kondygnacja;
- 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);
- budowa obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w górnej partii wierzchowin jest ograniczona do terenów i układów sieciowych określonych na rysunku planu **oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.**

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 Fajstawicach od północy (rejon nowego cmentarza) i północnego zachodu (od dr nr 17);
- zespołu dworsko-parkowego w Fajstawicach 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 otwarcia widokowych oraz eliminacja form zagospodarowania mogących stanowić bariery widokowe w oglądzie zabytkowych zespołów. Ustala się następujące warunki ochrony:

- ~~„odgospodarowanie” istniejących obiektów i wykluczenie nowych budynków i inwestycji liniowych „przystaniających wgląd”;~~
- 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 rekonstrukcja 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 uczynienie 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 wielokubaturowe 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 ~~ez. dawnego folwarku z gorzelnią oraz kuchnią, wyłączona z granic ochrony konserwatorskiej~~ - 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. Obejmuje się ochroną następujące otwarcia widokowe:

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:

- odgospodarowanie i wykluczenie 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.3 DOMINANTY

Głównym zadaniem wyodrębnionych na rysunku planu 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 Łdzikowska (ponad 230 m npm)

XI. kulminacja w rejonie kamieniołomów w Woli Łdzikowskiej

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:

– wykluczenie 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 Fajstławicach 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 Fajstławicach, 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 Fajstławicach
- 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 łanowymi rozłogami pól), stanowiących o jego tożsamości kulturowej.

Obejmuje się ochroną następujące otwarcia widokowe:

- z trasy komunikacyjnej Lublin – Zamość
 - * na krajobraz polny wsi Ignasin i kulminacje nr XII w Kosnowcu
 - * na krajobraz polny wsi Fajslawice (południowe) i kulminację XII oraz kamienny obelisk w ewidencji zabytków (póz. 10 wykazu)
 - * ~~na historyczne, łanowe rozłogi pól wsi Suchodoły i Wola Idzikowska z naturalnymi dominantami (nr X i XI)~~
 - * ~~na pofalowany krajobraz polny i historyczne rozłogi pól wsi Suchodoły z kulminacjami nr IX i VIII~~
 - * 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 i kulminację nr XI w prawobrzeżnej części doliny Marianki w Woli Idzikowskiej
- ~~— z drogi do Dziecinina na historyczne rozłogi pól wsi Suchodoły~~
- ~~— z drogi powiatowej Kosnowiec – Suchodoły na wieś Suchodoły i ośrodek Fajslawice~~
- z drogi powiatowej Fajslawice - Rynczewice
 - * na dolinę Marianki (Suchodoły – Olendry)
 - * na kulminacje w rejonie ujęcia wody
 - * ~~na kulminację VII w Suchodołach~~
 - * na kulminację Marianki i zespół parkowy w Siedliskach oraz kulminacje 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 „ogładzie” 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.5 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 - ścisłej ochrony konserwatorskiej **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

xdwór 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 trzy cmentarze grzebalne:

Cmentarze zabytkowe

- 1) w Fajslawicach - parafialny rzymskokatolicki założony w 1757 r. o dużych walorach historycznych i interesujących zabytkach sepulkralnych, zaniedbany, **wpisany do ewidencji zabytków** ~~nie objęty ochroną prawną wnioskowany do wpisu rejestru zabytków - projektowana strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;~~
- 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) **Boniewo – cmentarz wojenny wpisany do ewidencji zabytków**
- 4) **Dziecienin – cmentarz wojenny wpisany do ewidencji zabytków**
- 5) **Ignasin – 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) wygrodenie 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

~~Wśród tzw. obiektów Pamięci Narodowej, na terenie gminy znajdują się:~~

~~Zachowane cmentarze wojenne oraz miejsca upamiętniające historyczne wydarzenia:~~

- ~~1) w miejscowości Boniewo cmentarz wojenny z I wojny św.~~
- ~~2) w miejscowości Dziecinin cmentarz wojenny I wojny św.~~
- ~~3) w miejscowości Suchodoły cmentarz wojenny I wojny św. (poza granicami gminy)~~
- ~~4) w miejscowości Ignasin – mogiła powstańców styczniowych z 1963~~
- ~~5) w miejscowości Fajslawice – mogiła powstańców styczniowych (na tzw. nowym cmentarzu)~~
- ~~6) w miejscowości Ignasin pomnik poległych żołnierzy w II wojnie św. II~~
- ~~7) w miejscowości Fajslawice – pomnik ku czci ofiar II wojny św.~~

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 STREFY POŁOTYKI ROZWOJU

poprzez określenie obszarów zróżnicowanej polityki rozwoju podstawowych funkcji gminy; umożliwiającą 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, 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 rolnej gleby o najwyższej bonitacji przydatnych do produkcji rolnej (poza funkcjami rolnymi dopuszcza się ekologiczne - zadrzewienia oraz drogi i liniowe i punktowe urządzenia infrastruktury, w tym elektrownie wiatrowe) 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 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 splotami 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; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się powiększenie zabudowy poprzez ukształtowanie skupionego zwartej zespołu. Na tych terenach ważną zasadą jest tworzenie w otoczeniu zabudowy kompleksów zieleni użytkowej (sady, ogrody, zadrzewienia) osłabiających jej negatywną ekspozycję.

Zachowanie wieloprzestrzennych 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, pod warunkiem utrzymania gabarytów -1 kondygnacja;
- kształtowania układów zieleni na kierunkach głównych powiązań ekologicznych (zalesienia), przydrożnej (aleje, szpalery drzew) i śródpolnej (w układach gniazdowych);
- realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych.

Dopuszcza się budowę obiektów oraz elementów liniowych i punktowych infrastruktury technicznej i dróg, urządzeń infrastruktury, w tym elektrowni wiatrowych z wykluczeniem górnych partii wierzchołków i kulminacji krajobrazowych.

● 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 Fajstławice - 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, przechowalnictwa i uszlachetniania płodów 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 Fajstławice, *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;
- realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem 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 LESNIEJ

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 urzędzenia 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.

- 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).

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

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. W studium wyznaczono strefę ochrony warunków siedliskowych lasu obejmującą przyległy do lasu obszar o szerokości ok. 100 m. W strefie tej przede wszystkim nie powinno prowadzić się działań zmieniających radykalnie stosunki wodne (szkodliwe jest zarówno obniżenie jak znacznie podwyższenie poziomu wód gruntowych). Należy wykluczyć zainwestowanie kubaturowe na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z lasem (min. w pasie 30-50 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 zawartości 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 Fajstławicach przez modernizację zagospodarowania oraz ograniczenie uciążliwego oddziaływania na otaczające tereny usług centrum Fajstławice a także ograniczenie kolizji funkcjonalnych w jej obrębie. Możliwości rozwoju i lokalizacji nowych obiektów tworzy się przez wskazanie w Fajstławicach terenów bardziej oddalonych od zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscowościach Boniewo*, Wola Idzikowska, Ignasin, Suchodołay. W zagospodarowaniu wyznaczonych obszarów wskazuje się:

- restrukturyzację zainwestowani d. GS w Fajstławicach 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 przekraczającej 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.);
- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej na granicy z terenami mieszkalnictwa i usług; uwzględnienie wymogów dotyczących:
 - gabarytu zabudowy (I kondygnacja)
 - x potrzeb parkingowych użytkowników terenu
 - x ograniczenia zabudowy działki do 30% powierzchni terenu brutto
 - x zakazu lokalizacji obiektów wieloprzestrzennych; kształtowanie rozczłonkowanej bryły obiektów;

- x realizacji wspólnej dla zespołu infrastruktury jak drogi dojazdowe, place nawrotowej itp.
- x 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.

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

● 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 centrotwórczym 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.

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 lub rozbudowy, w dostosowaniu do wymagań określonych w strefach polityki przestrzennej od I-III;
- 2) koncentracja usług w rejonie istniejących obiektów w miejscowościach;
- 3) Fajstławice, Siedliska i Suchodoły;
- 4) ukształtowanie nowych centrów grupujących usługi elementarne
 - Fajstławice
 - Boniewo
- 4) w obszarze Fajstławic:
 - adaptacja istniejących usług, rozwój 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; ~~wyklucza się lokalizację obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i szkodliwych dla ludzi~~ **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);
- możliwość rozbudowy szkół zgodnie z potrzebami programu gimnazjalnego w Fajslawicach, a także we wsiach Siedliska i Boniewo
- uzupełnienie programu usług przez:
 - * lokalizację obiektu kultury w Fajslawicach
 - * lokalizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego w Fajslawicach oraz terenów na urządzenie boisk we wszystkich miejscowościach
 - * uzupełnienie wyposażenia strażnic i usług kultury;
 - * poprawę stanu technicznego obiektu usług 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) w rejonie trasy ekspresowej, 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:

osadnictwo wiejskie - w obszarach:

- 1) koncentracji zabudowy
- 2) intensyfikacji zabudowy i kontynuacji ciągów osadniczych
- 3) przekształceń osadnictwa z zabudową ekstensywną
- 4) adaptacji zabudowy rozproszonej

osadnictwo ośrodka gminnego - w obszarach

- 1) koncentracji zabudowy ośrodka w istniejącym układzie urbanistycznym Fajslawice
- 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).

W wyznaczonych na rysunku studium granicach stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wprowadza się zakaz lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym odpowiednio 40 dB i 45 dB w porze nocnej.

OBSZARY KONCENTRACJI ZABUDOWY WIEJSKIEJ

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

Obejmują tereny w następujących miejscowościach: Fajstawice, 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) z dostosowaniem programu usług do wielkości jednostki wiejskiej i funkcji którą pełnią w strukturze przestrzennej gminy.

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 PRZEKSZTAŁCENIA OSADNICTWA Z ZABUDOWĄ EKSTENSYWNA

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, Fajstławice, 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.

Warunkiem realizacji założeń jest stopniowe odgospodarowywanie ciągów i zespołów osadniczych. Nasycanie i izolowanie zielenią powinno być obowiązkowe szczególnie w strefach eksponowanych widokowo

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

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 miejscowości: Boniewo, Ignasin, Marysin, Dziecinin.

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 wskazanym na rysunku studium 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 w ośrodkach lokalnych przede wszystkim w Fajstławicach.

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 Fajstławice 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 Fajslawice 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 zieleń 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 ujednoczonej skali, zasadach sytuowania w pierzejach ulicznych, zharmonizowanej formie i kolorystyce, zgodnie z wymogami ładu 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 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 drogi ekspresowej krajowej relacji Warszawa - Lublin - Zamość - Hrebenne (gr. państwa) z obejściem miejscowości Fajstławice - wydzielając pas drogowy; umożliwiającą budowę i modernizację drogi w dostosowaniu do klasy technicznej drogi ekspresowej (zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie **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 Fajstławice - Trawniki - Cyców - Włodawa (łącznik między drogami ekspresowymi S17 i S82) - wydzielając pas drogowy umożliwiający modernizację drogi w dostosowaniu do kategorii 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 „P”

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

- odcinek drogi nr 17, na długości projektowanej obwodnicy Fajstławic (docelowo przewiduje się zachowanie kategorii drogi głównej ruchu przyspieszonego - „GP”);
- drogę powiatową nr 3124L Fajstławice - Ksawerówka klasy głównej „G ”,*
- drogę powiatową nr 22772 Fajstławice - 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”,

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

- drogę powiatową nr 22768 Siedliska - Marysin - Izdebnio, w kategorii drogi zbiorczej „Z”
- „Z”
- drogę powiatową nr 22 768 Siedliska - Marysin - Izdebnio, w kategorii drogi zbiorczej „Z”
- drogę powiatową nr 22 763 Rybczewice - Ksawerówka - Marysin, w kategorii drogi zbiorczej „Z”,
- drogę powiatową nr 22 769 Fajstławice - Biskupice, w kategorii drogi zbiorczej „Z”.

Układ ten będzie uzupełniany następującymi drogami gminnymi:

- nr 22 31 012 Fajstławice - Oleśniki; w kategorii drogi lokalnej „L”
- nr 22 31 027 Marysin - Nowiny; w kategorii drogi lokalnej „L”
- nr 22 31 006 Fajstławice - 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
- włączyń 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 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);
- planowanie na terenach przyległych do drogi krajowej 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, 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, 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, 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 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 przepisów dotyczących dróg powiatowych. Projektowany układ został określony na rysunku.

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 drogi linie rozgraniczające drogi należy poszerzyć.

Usprawnienie komunikacji na obszarze gminy jest związane ponadto z budową bazy komunikacji i urządzeń zaplecza technicznego:

- 1) budową obiektów obsługi komunikacji publicznej/autobusowej dla obsługi ruchu pasażerskiego na trasach przelotowych:
 - przystanku dworcowego z małą gastronomią w Fajstawicach,
 - zadaszeń na przystankach komunikacji zbiorowej,
- 2) realizacją obiektów obsługi komunikacji,
- 3) lokalizacją stacji paliw i obiektów obsługi użytkowników drogi ekspresowej w bezpośrednim sąsiedztwie węzła drogowego.

Określa się parametry techniczne dla poszczególnych kategorii dróg:

- 1) droga krajowa międzynarodowa - ekspresowa „S”; szerokość pasa technicznego ~~70,0 m~~, szerokość jezdni min. ~~2 x 7,0 m~~, **drogowego ok. 100 – 120m**;
- 2) droga krajowa nr 17 w kategorii ruchu przyspieszonego „GP”; szerokość linii rozgraniczających min. ~~30 m~~, **nie może być mniejsza niż 25 m, zaleca się zwiększenia tej szerokości do min. 40m jezdni 2 x 7,0 m z utwardzonymi poboczami jak w stanie istniejącym, 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 droga 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. 13,5—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-Izdebnó - 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.

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 podziemnych. 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,
 - rejony 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.

~~Przy rozbudowie, przebudowie i modernizacji publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy dążyć do stosowania ustaleń zawartych w Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.~~

Grupowym 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 dla poszczególnych sołectw, z lokalizacją oczyszczalni na terenie wsi: Suchodoły, Siedliska, *Fajstawice - 2 lokalizacje (dla Fajstawic 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. Dla indywidualnej zabudowy bądź zespołów zabudowy zakłada się wdrażanie rozwiązań lokalnych systemów kanalizacji z rozsączkowaniem wód pościekowych.

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

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

~~–wiejskie punkty gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu selektywnej, kontenerowej zbiórki;
–składowanie na wysypisku w Suchodołach z możliwością rozbudowy wysypiska w kierunku południowym.~~

W ramach rezerwy terenu pod rozbudowę wysypiska **składowiska odpadów** zakłada się możliwość realizacji grzebowiska zwierząt. Na terenie sołectw Suchodoły i Wola Idzikowska.

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 budowę **dwóch GPZ -tów, jeden w miejscowości Ignasin, a drugi w rozwiązaniu alternatywnym w miejscowości Siedliska I lub Suchodoły. GPZ-ty te mają również służyć odbiorowi energii produkowanej z urządzeń z odnawialnych źródeł energii.** 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 - Fajstawice - Ignasin – Kosnowiec
- Fajstawice – Oleśniki;

- Fajstławice - Suchodoły – Marysin;
- Fajstławice - Siedliska – Ksawerowka
- 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 głównie w wykonaniu napowietrznym i **kablowym**. Realizację linii w wykonaniu kablowym zaleca się głównie na terenach o zwartej zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz przede wszystkim w ośrodku gminnym. W odniesieniu do obiektów stacji transformatorowych zakłada się:

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

Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się strefy uciążliwości zgodnie z :

- ~~Zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dnia 28.01.1985 w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego (Monitor Polski Nr 3 I 1985 r.);~~
- 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 **90 m 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)

W telekomunikacji przewiduje się rozwój pozwalający na upowszechnienie telefonów w gospodarstwach wiejskich, co wiąże się z rozbudową sieci telefonicznej. W zakresie telekomunikacji ustala 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.**

~~Gmina znajduje się w strefie numeracyjnej Lublin. Łączność telefoniczna jest zautomatyzowana. Przez teren gminy (wzdłuż drogi krajowej) przebiega ważna międzymiastowa linia telefoniczna kablowa oraz w fazie projektu jest realizacja kabla światłowodowego Lublin -Fajstławice - Trawniki. Zakłada się rozwój telekomunikacji bezprzewodowej i budowę na terenie gminy stacji wieżowych telefonii komórkowych. lokalizacja każdej z nich, musi być indywidualnie ustalana po-~~

przeprowadzeniu procedury zmiany studium i planu.

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 Fajstawice przede wszystkim w miejscowościach Siedliska, Suchodoły i Wola Ildzikowska
- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego głównie w ośrodku gminnym
- **rozwój energetyczny przy udziale urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**

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 18-601at)	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 oparciu o wielkość (z uwzględnieniem obsługi zewnętrznej);	6,5- 7 rys. osób
5. Zasoby pracy szacuje się na poziomie	2300 - 2400 osób,
6. Szacunkowa struktura zatrudnienia ludności:	
•zatrudnienie w rolnictwie	
•zatrudnienie poza rolnictwem	700 - 800 osób
- zatrudnienie w obszarze gminy	1600
- wyjazdy do pracy	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;
- ubytками 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 zagrodowej 0,20 - 0,30 ha,
- powierzchni działki jednorodzinnej 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. 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)
 - **zieleni 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 wynikną z reformy i zmian organizacyjnych związanych z utworzeniem szkół gimnazjalnych. Główne potrzeby zaspokajają istniejące szkoły, szczególnie nie nowy zespół w Fajslawicach. W perspektywie pożądana byłaby jej dalsza rozbudowa jak również poprawa bazy szkolnej w Boniewie, Siedliskach i Suchodołach. Znaczącej poprawy wymaga stan bazy sportowo-rekreacyjnej.
 - **usługi ochrony zdrowia i opieki społecznej:** oceniany jako dość dobry standard obsługi ludności w usługach lecznictwa 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 Fajstławicach, 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 Fajstławicach.
- **usługi bytowe:** sfera usług działająca głównie na potrzeby mieszkańców: powinna uzyskać wsparcie finansowo-promocyjne. Pożądany 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 Fajslawice. 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.uż 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 tyś. (gąb. ok. 40 m ²)
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.uż./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 przewlekle 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 przyrodnej	0,3 - 0,5 m ² p.uż/ mieszkańca
17. Cmentarz	4 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 odstłaniają 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 łąkami i olsami. Stoki żłobione są suchymi dolinami denudacyjnymi i b. charakterystycznymi dla gminy wąwozami drogowymi (tzw. głębocznicami). 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 najwyższym 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 Fajslawic, jednak jeszcze w latach 70 - tych rozpoczęła swój bieg w Siedliskach, gdzie funkcjonowało wydajne źródło podzbooczowe. W gminie jest to jedyny większy ciek. Dwa źródła podzbooczowe 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 najżyźniej szych 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 5,3 tys. ludności. Gęstość zaludnienia na 1 km² wynosi 76,5 osób na km² i jest ono w porównaniu do innych terenów wiejskich dość wysokie.

Sieć osadnicza obejmuje 13 miejscowości (12 sołectw), charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem wielkości wsi. Średnio na jedną miejscowość przypada ponad 400 mieszkańców. W ośrodku gminnym mieszka ok. 1500 osób - 28% ludności gminy. Fajslawice są największą

miejscością. Drugie skupisko ludności stanowią wsie Siedliska I i II, gdzie zamieszkuje 1054 osób. Ponad 500 mieszkańców liczą miejscowości Suchodoły i Wola Idzikowska, w przedziale 200 - 300 osób znajdują się trzy miejscowości (Ignasin, Ksawerówka i Boniewo), pozostałe 5 mają mniej niż 200 mieszkańców (w tym dwie poniżej 100 osób (Bielecha, Zosin).

Gmina ma charakter rolniczy, z drobnymi zakładami przemysłowo-usługowymi, Szczególnie bogate tradycje przemysłowo-usługowe ma miejscowość gminna Fajstławice 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 Fajstławice 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 rzecznoego jest jeszcze rzeczka Krynica, która bierze swój początek ze źródeł w Fajstławicach (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 sąsiadujących 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 uzyskała kategorię wprowadzono drogę ekspresową 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. Modernizacja Realizacja drogi S-17 wiąże się ze zmianą kategorii i klasy technicznej (H-kl.) oraz realizacją w jej ciągu obwodnicy ośrodka Fajslawice. Po uzyskaniu docelowych parametrów droga zostanie wyłączona z bezpośredniej obsługi obszaru gminy. Funkcje 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 - Dorohuczka - Włodawa. Stanowi ona łącznik dwóch dróg ekspresowych 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 15 4 objęto ochrona prawną przez wpis do rejestru zabytków WKZ województwa lubelskiego.

Najliczniejszą bo liczącą 45 obiektów jest lista zabytków figurujących w ewidencji WO PSOZ. Liczniejszą grupę stanowią obiekty wpisane do ewidencji zabytków województwa lubelskiego

Rozpoznanie gminy w zakresie archeologii nie jest pełne. Wstępnej oceny zasobów archeologicznych poprzez AZP nie posiada jeszcze południowo-wschodnia część gminy tj. okolice Ksawerówki i Marysina. 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.

żywnych gleb lessowych co już w XVI w. stało się przyczynkiem karczunków na dużą skalę i dominacji kultury rolniczej na tym obszarze. Jedyny 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 wielkoprzestrzennej 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 śródłąkowej (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 wierzchowinowych,
 - rozległość lekko falistych wierzchowin, słabe rozcięcie powierzchni topograficznej, co z wielokrotnia 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 olszem, 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 ciekłe 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 ciekłe występują w wąwozach rozcinających kredowe poziomy wodonośne. Jednak wypływająca z wsięków woda po kilkunastu, kilkudziesięciu metrach ginie wskutek gęstego uszczelnienia 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, jedynego 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. fizjocenozy, a sposób jej funkcjonowania w ujęciu schematycznym wyobraża system ekologiczny. W gminie Fajslawice identyfikuje się trzy fizjocenozy: dolinną (tj. dolinę Marianki) i dwie wierzchowinowe 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 rozróżnienie 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 Lasy 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 zadarnienie 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 ornycych,
- 5) zadarnienia - do zastosowania głównie w górnych partiach zboczy i strefach krawędziowych wąwozów i doliny Marianki. Wskazana jest również transformacja gruntów ornycych 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 Fajstawice), 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 ośnowę 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 ukształtowaniu 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 inżynierskich 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 Fajstławice 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 Fajstławicach 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 Fajstławice 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 Fajstławice 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 ciek 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, równoległe 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 ekspresowych (S 17), przecinające tę dolinę na wysokości Faj sławie.

Podobny przebieg mają drogi powiatowe, wiążące główne wsie na obszarze gminy (Suchodoły, Ksawerówka) z ośrodkami w sąsiednich gminach (Gardzienice, Rybczewice, Izdebnó). Pozostałe drogi uzupełniające podstawowy układ komunikacyjny to droga wojewódzka, odchodząca poprzecznie od drogi ekspresowej 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 powstaje przy drodze ekspresowej, w miejscowości Dziecinin, w sąsiedztwie cmentarza wojennego nowa stacja paliw. Stosunkowo liczne są natomiast zakłady naprawy samochodów, w Fajslawicach, Suchodołach, Dziecinie.

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 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 ekspresowej 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, Koi. Zosin.

Wsie te są położone na obszarach wierzchowinowych 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 ulicówkową 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 Fajstawice 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 lokalizowano głównie usługi publiczne oświaty (szkoła podstawowa w Fajstawicach 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 Fajstawice 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 ekspresowej. 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). r

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 (Dziecinki, Fajstawice, Suchodoły), usługi kamieniarskie (Fajstawice, Boniewo, Suchodoły) stolarskie i związane z usługami budowlanymi (Fajstawice, Boniewo). Wyjątkowo nieliczne są usługi bytowe (zakład fryzjerski w Fajstawicach, zakład krawiecki w Suchodołach).

Również gminne wysypisko śmieci zlokalizowane w partiach wierzchowinowych lewobrzeżnego zbrocza doliny rzecznej na obszarze wsi Suchodoły nie stanowią zagrożenia dla środowiska.

4.2 Nowe elementy struktury przestrzennej gminy

W studium założono potrzebę budowy dwóch minimum jednego skanalizowanych skrzyżowań drogi ekspresowej - z podstawowym układem dróg gminy w tym w rejonie miejscowości gminnej. W projekcie technicznym należy uwzględnić możliwość realizacji przejazdów łączących południową i pomocną część gminy w rejonach największej koncentracji osadnictwa, szczególnie zaś w strefie Fajstawic 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 Fajstawic. W realizacji nowej zabudowy i przekształceniach 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 ekspresowej 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 Fajstawice, Siedliska i Suchodoły gdzie projektowana modernizacja drogi ekspresowej 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 podróży - parkingów, węzłów sanitarnych, obiektów usługowo - gastronomicznych z warunkiem kompleksowego projektowania obiektów o wysokich walorach formalnych oraz ich otoczenia.

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

Nowym elementem jest także lokalizacja na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (energetyki wiatrowej, solarnej i biogazowni). Obszary energetyki wiatrowej wyznacza się wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz infrastrukturą towarzyszącą na terenach rolnych. Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy

przeznaczać pod inwestycję tereny o jak najmniejszej powierzchni, niezbędnej do realizacji i funkcjonowania elektrowni wiatrowej. Należy zachować dotychczasową funkcję terenu, umożliwiającą jego rolnicze wykorzystanie. Natomiast 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 chorobnymi.

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 parti obszarów wierzchowinowych i kulminacji krajobrazowych, stref ekspozycji krajobrazowej oraz pasów przydrożnych drogi ekspresowej. Wyznaczone obszary intensyfikacji zabudowy i kontynuacji ciągów nie obrazują potrzeb bilansowych gminy w zakresie mieszkalnictwa, a znacznie je przekraczają, tworzą 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 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 (bez prawa rozbudowy i modernizacji),
- pozostała zabudowa istniejąca w granicach ESOCH, ograniczająca prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów łąkowy czy na terenach przy leśnych, zabudowa dolnych parti stoków dolin) jest w studium wskazana do adaptacji i sukcesywnego odgospodarowania (pasma zabudowy ekstensywnej) i 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 poza rolniczy 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% areалу 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 liczy 1073 -średnia powierzchnia wynosi 5,5 ha. W ostatnim dziesięcioleciu nastąpiło zmniejszenie ilości gospodarstw o ponad 20% i zwiększyła się średnia ich powierzchnia, ale jednocześnie wzrosło rozwarstwienie wielkości gospodarstw. Pozytywną tendencją jest większy udział gospodarstw powyżej 10 ha (obecnie wynosi on prawie 9%).

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 – 39%).

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 opublikowanego przez Urząd Statystyczny powszechnego spisu rolnego wynika, że liczba pełnozatrudnionych w indywidualnych gospodarstwach rolnych wynosi 2038 osób (1120 mężczyzn i 918 kobiet). Wskaźnik zatrudnienia liczony na 100 ha użytków rolnych wynosi 34,2. W roku 1985 zatrudnienie w gospodarstwach indywidualnych określano na poziomie 3300 osób tj. ok. 52 osób na 100 ha UR. W obsłudze rolnictwa pracowało 108 osób, podczas gdy aktualnie 40 osób.

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 (średnia 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;
- 5) rozległymi przestrzennie kompleksami rolnymi - zasobami rolniczej przestrzeni
- 6) 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 przeciwerozyjne
- stabilizujące stosunki glebowo-wodne i poprawiające warunki agroklimatyczne, ważne szczególnie dla specjalizacji ogrodniczo-sadowniczych. Na ten cel powinno być przeznaczony ok. 5-8 % powierzchni użytków rolnych;
- w strefach ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (elektrownie wiatrowe) dopuszcza stosowanie fitomelioracji wymienionych w lit c) i e).

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 sadów (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 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) amoniakiem, 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 niezagrażający 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 Idzikoweskiej. 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: Fajstawice, 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 udzielając się pomocy doradczej i finansowej. Nieodzowne 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 obwodnicą wyznaczoną w rejonie ośrodka gminnego w Fajslawicach z planowaną drogą ekspresowa S17 – w kat. ekspresowej i głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z koncepcją przyjętą przez Generalną Dyрекcję Dróg Publicznych w Warszawie w 1998 r., przekształcając układ komunikacyjny gminy do wymogów technicznych tych kategorii dróg.
- **ZALOŻONO 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, elektrowni wiatrowych 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.

Ponieważ w obszarze województwa brak jest ostatecznie sprecyzowanego projektu drogi Nr 17 kategorii ekspresowej w niniejszym studium uściślono jej przebieg w obszarze gminy i dostosowano pozostałe elementy układu do wymogów drogi ekspresowej.

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 drogą krajową 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,** przewidziana w kategorii drogi ekspresowej „S” z rezerwą pasa terenu o szerokości 70,0 m z obwodnicą ośrodka gminnego i dobudową drugiej jezdni wzdłuż istniejącego przebiegu po stronie południowej. Na obszarze gminy wystąpi jedno powiązanie dwupoziomowe pełne ze wszystkimi relacjami w miejscu skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 838 Fajslawice – Trawniki – Gyców – Włodawa i etapowo skrzyżowanie jednopoziomowe w rejonie wsi Boniewo na włączeniu obwodnicy Fajslawic (docelowo włączenie bez powiązań). Poza tym przewidziane jest przekroczenie w drugim poziomie bez powiązań drogi powiatowej nr 22 767 Fajslawice – Siedliska – Ksawerówka oraz zjazd z trasy na końcu obwodnicy.

Wymienione powyżej powiązania drogi ekspresowej z układem komunikacyjnym gminy są zawarte w uzgodnionej z GDDP w Warszawie koncepcji trasy. Dodatkowo w „studium” proponuje się przejście w drugim poziomie odcinka drogi gminnej nr 22 31001 (dr nr 17) – Ignasin II – która stanowiłaby drogę zbiorczą dla zainwestowanych wschodnich terenów gminy, położonych po południowej stronie drogi ekspresowej. Wzdłuż obwodnicy w miejscach zakładanego zainwestowania przewidziano drogi zbiorcze 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-jezdnych. 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 drogą 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 głównej „G” z możliwością rozbudowy do kategorii „GP” - głównej ruchu przyspieszonego - jednojezdniową o szerokości jezdni na odcinku istniejącym min. 6,5 m (dostosowana do wielkości ruchu), na nowoprojektowanym odcinku min. 7,0 m. Linie rozgraniczające min. 30 m. Droga dla poprawy warunków ruchu i bezpieczeństwa wymaga likwidacji istniejących włączeń dróg gminnych i dojazdowych do pól zlokalizowanych częściej niż 400 m w terenach zabudowanych i 600 m poza obszarami zabudowy. Docelowo przewiduje się także ograniczenie zarówno liczby jak i częstotliwości bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką z istniejącej przyległej zabudowy, nowy zjazd dopuszcza się sporadycznie.
- ~~Odcinek drogi Nr 17~~ – według dotychczasowego przebiegu na długości projektowanej obwodnicy Fajslawice docelowo przewiduje się w kategorii głównej ruchu przyspieszonego „GP” przy zachowaniu tych samych linii rozgraniczających. W obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej z drogą obsługującą i chodnikami (ciągiem pieszym) oddzielonymi od jezdni pasem zieleni lub przy braku takiej możliwości wyгородzenie jezdni. Szerokość w liniach rozgraniczających min. 30 m., jezdnie jak w stanie istniejącym z możliwością rozbudowy. Przyjęcie takiej kategorii drogi spowoduje konieczność ograniczenia ilości wlotów dróg niższych klas. Dopuszczalne odległości między skrzyżowaniami winny wynosić poza zabudową 1000 m, w zabudowie 600 m. Wywoła to konieczność przełożenia przebiegu drogi nr 22 772 (omówiono poniżej) oraz likwidację włączeń większości dróg gminnych.
- **Droga powiatowa 3124L Fajslawice - Ksawerówka**, stanowi powiązanie obszaru gminy z ośrodkiem gminnym i trasą ekspresową 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 w 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.

- **Droga powiatowa nr 22 772 Fajstawice - Oleśniki** stanowi powiązanie z sąsiednimi gminami w kierunku północno-wschodnim od Fajstawic i włączenie ich do drogi ekspresowej 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 Fajstawice - 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:

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

- **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 22 769 Fajstawice - 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 Fajstławice. Zakładana kategoria to lokalna „L” z możliwością rozbudowy do zbiorczej „Z”.
- **Droga nr 22 31 012 Fajstławice - Kol. Fajstławice - 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 Fajstławice - 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 trasy ekspresowej) 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 główną osią powiązań kierunku wschód -zachód dla terenów położonych po południowo-zachodniej stronie trasy ekspresowej 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 bezpośrednio 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 Fajstławice – 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 Fajstławice - 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 zabudowę. Dopuszcza się jezdnię jednopasową 3,0 - 3,5 m z obustronnymi poboczami 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 placykiem nawrotnym o szerokości linii rozgraniczających i jezdni wg wykonanego projektu spełniającego minimalne wymogi 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.

W obszarze ośrodka gminnego w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej z drogą ekspresową przewiduje się realizację małego przystanku dworcowego z małą gastronomią. (2-3 stanowiska odjazdowe z niewielkim parkingiem). Uzupełnień wymaga realizacja zadaszef 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).

Dopuszcza się dodatkową lokalizację stacji paliw i obsługi dla zaspokojenia potrzeb

użytkowników drogi ekspresowej, w bezpośrednim jej sąsiedztwie (przy węźle drogi wojewódzkiej).

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.

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

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.

~~Wg stanu na 30.12.1997 roku Długość sieci wodociągowej rozdzielczej w gminie wynosi 35,8~~ **74,5 km**, ~~a połączeń wodociągowych prowadzących do budynków mieszkalnych – 777.~~

Na terenie gminy obecnie funkcjonuje jeden wodociąg grupowy Siedliska, zasilający wsie: Siedliska I, Siedliska II, Ksawerówka, Suchodoły, Fajstawice, **Marysin, Wola Idzikowska i Suchodoły**. Ujęcie wody zlokalizowano ~~na terenie szkoły podstawowej w Siedliskach I na działce ozn. nr ew. 1892/3 - studnia podstawowa i awaryjna o zatwierdzonych zasobach w kat. „B”~~ **odpowiednio zasobach eksploatacyjnych $Q = 46,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $s = 0,25 \text{ m}$, $Q = 34,0 \text{ m}^3/\text{h}$ i $s = 0,65 \text{ m}$ $Q_e = 85 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S = 0,90 \text{ m}$.** Zbiorniki wyrównawcze zlokalizowano **w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody na wschód od ujęcia, na terenie wyniesionym o 22 m od terenu ujęcia.**

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 $S=0,10 \text{ m}$.

W celu kompleksowego rozwiązania problemu zaopatrzenia w wodę pozostałych jednostek osadniczych na terenie gminy, zrealizowano ujęcie wody we wsi Ignasin, w odległości 280 m na południe od szosy Lublin – Zamość. Decyzją OS.II.6210/154/98 z 29.05.98 r. ustanowiono na wniosek Urzędu Gminy w Fajslawicach strefy ochronne ujęcia wody w Ignasinie:

- 1) Strefa ochrony bezpośredniej o wymiarach 75x50 m
- 2) Strefa ochrony pośredniej wewnętrznej o promieniu 50 m od studni
- 3) Strefa ochrony pośredniej zewnętrznej w kształcie prostokąta o powierzchni 17,5 ha

Na terenie stref ochronnych ujęcia wprowadzono następujące zakazy i nakazy w zakresie użytkowania terenu:-

- 1) W strefie ochrony bezpośredniej:
 - odprowadzenia wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do urządzeń służących do poboru wody;
 - zagospodarowania terenu zielenią;
 - ograniczenia do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody;
 - szczelnego odprowadzenia poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy eksploatacji ujęcia.

- 2) W strefach ochrony pośredniej:
 - wprowadzania ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi;
 - rolniczego wykorzystywania ścieków w tym stosowania gnojowicy;
 - intensywnego nawożenia gruntów nawozami mineralnymi i organicznymi oraz stosowania wysokotoksycznych i trudno rozkładających się środków ochrony roślin – niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi;
 - zaprawiania ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG);
 - składowania odpadów hodowlanych (obornika) oraz kiszonek na nieutwardzonych podłożach;
 - wypasania zwierząt – w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej;
 - wznoszenia budynków mieszkalnych i gospodarczych;
 - budowy dróg publicznych;
 - wydobywania kopalin (żwiru, piasku i gliny);
 - wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych;
 - lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych (stacji paliw) i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportów;
 - lokalizowania ferm chowu zwierząt i zakładów przemysłowych;
 - lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych;

- mycia pojazdów mechanicznych, maszyn rolniczych;
- urządzania parkingów i obozowisk;
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt;
- lokalizowania nowych ujęć wody.

29.12.1998 r. Urząd Gminy otrzymał decyzję zalecającą w terminie do końca 1999 r. dokonania zmiany lokalizacji ujęcia wód podziemnych dla wodociągu wiejskiego „Siedliska”. Ujęcie wody zlokalizowane przy szkole Podstawowej w Siedliskach I znajduje się na kierunku spływu wód od istniejącego cmentarza, budowa geologiczna jest niekorzystna z punktu widzenia ochrony ujętego poziomu wodonośnego.

system indywidualny

Mieszkańcy wsi zaopatrujący się w wodę w systemie indywidualnym czerpią ją w większości ze studni kopanych. System dotyczy wsi: Marysin, Dziecinin, Kosnowiec, Wola Ildzikowska, Ignasin, Kol. Ignasin I, Kol. Ignasin II. Szkoły, drobne zakłady i inne podmioty gospodarcze posiadają ujęcia głębinowe wykorzystywane głównie do swoich potrzeb. **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 Fajslawice i Wola Ildzikowska. Planowana jest realizacja systemu kanalizacji zbiorczej w miejscowościach Suchodoły, Siedliska I, Siedliska II oraz Ksawerówka.** Przy gorzelnii w Siedliskach funkcjonuje oczyszczalnia mechaniczna odprowadzająca ścieki produkcyjne i bytowo-gospodarcze w ilości ok. 50 m³/d poprzez odстойnik do prawego brzegu rzeki Marianki znajduje się osadnik, w którym gromadzony jest nadmiar produktu ubocznego (wywary) z produkcji spirytusu. **W miejscowości Fajslawice funkcjonuje oczyszczalnia biologiczno-mechaniczna o docelowej przepustowości 500 m³/dobę.** Ścieki z budynków użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej odpływają do szamb bezodpływowych, z których usuwane są wozami asemizacyjnymi i wywożone do pobliskiej oczyszczalni ścieków w Piaskach **Fajslawicach** bądź na dzikie wylewisko. Wody opadowe z całego obszaru odprowadzane są powierzchniowo na tereny niżej położone do istniejących rowów i rzeki Marianki.

3. Gospodarka odpadami

Gmina posiada zorganizowane wysypisko śmieci zlokalizowane na gruntach wsi Suchodoły oddane do eksploatacji w 1990 r. Wysypisko wykonano w obrębie kamieniołomu o pow. 0,3 ha, z którego wybierano kamień dla potrzeb lokalnych. Niecka wyłożona jest folią z tworzywa sztucznego i wyposażona w pierzometry. W najbliższym otoczeniu wysypiska brak lasów, zbiorników wodnych, cieków ze stałym przepływem oraz ujęć wód podziemnych. Najbliższe zabudowania są w odległości 2 km. Oszacowano z osiedli wiejskich jest częściowo zorganizowane poprzez ustawienie w niektórych wsiach kontenerów. Pozostali użytkownicy wysypiska wywożą odpady we własnym zakresie. Mimo posiadania wysypiska komunalnego na terenie gminy istnieją „dzikie” składowiska głównie w wyrobiskach opoki i piasku.

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=5m.

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 oraz sukcesywną rozbudowę i modernizację o rozbudowy wodociągów o zasięgach obsługi:

- Siedliska, Ksawerówka, Marysin, Suchodoły, Fajslawice i Wola Idzikowska z projektowanego ujęcia wody w Siedliskach I obok zbiornika wyrównawczego, poprzez przepompownię w Ksawerówce;
- Ignasin, Boniewo, Fajslawice, Wola Idzikowska, Bielecha i Kosnowiec z projektowanego ujęcia wody w Ignasinie, przewidzianego jako ujęcie współpracujące z wodociągiem Siedliska z wodociągiem z gminy Piaski,
- Dziecienin podłączony jest do wodociągu Łopiennik w gminie Łopiennik Górny.

W system wodociągów Siedliska - Ignasin zakłada się możliwość włączenia ujęcia wody Gminnej Spółdzielni „SCh”, traktując je jako awaryjne.

Wieś Dziecienin podłączona zostanie do wodociągu Łopiennik w gminie Łopiennik Górny, a wsie Kosnowiec i Bielecha do wodociągu Klimusin w gminie Piaski.

~~Przy rozbudowie, przebudowie i modernizacji publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę należy dążyć do stosowania ustaleń zawartych w Zarządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 r. w sprawie zasad zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.~~

2. Gospodarka ściekowa

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

Zbiornym 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

~~Gospodarkę odpadami rozwiązano wyznaczając sieć punktów przeładunkowych - tzw. wiejskich punktów gromadzenia odpadów przy minimalnej ilości powstających odpadów, wdrażania segregacji odpadów u źródła i recyklingu. Przyjęto zasadę lokalizacji co najmniej jednego WPGO w każdym sołectwie. Składowanie odpadów z terenu gminy zakłada się na wysypisko we wsi Suchodoły, z możliwością rozbudowy wysypiska w kierunku południowym.~~

~~W ramach rezerwy terenu pod rozbudowę wysypiska zakłada się możliwość realizacji grzebowiska zwierząt. 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 Fajslawice.

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, a także **dwóch na terenie gminy Fajslawice** oraz przebudowy linii energetycznych średniego napięcia, w tym linii istniejących na terenie gminy Fajslawice. **Realizacja GPZ -tów przewidziana jest w miejscowości Ignasin, oraz jako rozwiązania alternatywne w miejscowości Siedliska lub Suchodoły.**

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. Centrala telefoniczna typu RDLWSD o pojemności 1 300 łącz, zainstalowana jest w Urzędzie Telekomunikacyjnym w Fajslawicach. Obecnie nie jest w pełni wykorzystana, może być także rozbudowana bez konieczności powiększania zajmowanych pomieszczeń. 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.~~ Na terenie gminy przewiduje się w ramach realizacji farmy wiatrowej budowę dwóch GPZ -tów, jeden w miejscowości Ignasin, a drugi w rozwiązaniu alternatywnym w miejscowości Siedliska I lub Suchodoły. GPZ-ty te mają służyć odbiorowi energii produkowanej z urządzeń z odnawialnych źródeł energii. Realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączeń urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń. 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.

~~W dalszym ciągu Sieć energetyczna SN realizowana będzie głównie w wykonaniu napowietrznym i kablowym. Dotyczy to szczególnie terenów zabudowy zagrodowej. Każdy tor napowietrznej linii SN - 15 k 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 nowo wyznaczonych terenach zabudowy w ośrodku gminnym Fajstawice 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 90 m 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 zarówno elektrownie wiatrowe, jak i biogazowe oraz urządzenia fotowoltaiczne. Realizacja tych inwestycji powinna w szczególności uwzględniać:

- 1) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu w przypadku elektrowni wiatrowych, które wiążą się z zakazem lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB i 45 dB w porze nocnej, a jednocześnie ograniczają oddziaływanie akustyczne inwestycji do obszarów wskazanych na rysunku studium;
- 2) 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;
- 3) 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;

- 4) lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury,
- 5) budowę sieci dróg wewnętrznych służących obsłudze obiektów wytwarzających energię w sposób umożliwiający połączenie ich z drogami publicznymi po uzgodnieniu zjazdów z właściwym zarządcą drogi;
- 6) odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu planowanych napowietrznych linii 400 kV powinna być większa niż $3d$, gdzie d jest średnicą koła zataczanego przez łopaty siłowni wiatrowej;
- 7) pasy terenu wzdłuż trasy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni); w przypadku braku możliwości spełnienia wymienionego warunku dopuszcza się wykonanie przebudowy kolidującej linii napowietrznej na kablową na koszt i staraniem inwestora planowanych elektrowni wiatrowych; oś symetrii wymienionego pasa terenu wyznaczają słupy linii, szerokość tych pasów terenu dla danego typu linii:

Rodzaj linii	Linie niskiego napięcia (do 1 kV)	Linie średniego napięcia (do 45 kV)
Linia jednotorowa	20 m	25 m
Linia dwutorowa	25 m	30 m

- 8) zakaz zalesień terenów rolnych w wyznaczonych strefach ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu- zakaz ten nie dotyczy zalesień wskazanych na rysunku studium
- 9) 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 łączny 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 wzmocnienia 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 Fajslawicach - Nr XLIII/190/798 z dnia 29 maja 1998 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Fajslawice.

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 wyłączeniowych, 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. Fajstławice po stronie prawej i dobudowę drugiej jezdni zgodnie z koncepcją „Transprojekt"
 - krajowej nr 838 Głębokie - Dorohucza - Trawniki - Fajstławice.
 - 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 uwzględnić 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 ® wnioskuje 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 Dziecicie;
- 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.

Wykaz obiektów do objęcia ochroną konserwatorską:

Ścisłą	
Miejscowość	Obiekt
Suchodoły	d. czworak w ZDP
Suchodoły	d. kurnik w ZDP dom
Suchodoły	chlew w ZDP
Pośrednią	
Miejscowość	Obiekt
-Fajslawice	Słup graniczny

Wykaz obiektów nieistniejących wskazanych do wykreślenia z...

Rejestru	
Miejscowość—	Obiekt—
Ewidencji	
Miejscowość—	Obiekt—
Fajstawice	sklep—
Siedliska —	obora w ZDP—
Siedliska	ezworak w ZDP —
Ksawerówka—	owczarnia ZF—
Fajstawice —	spichlerz w ZDP
Suchodoły —	budynek gospodarczy w ZDP
Ignasin	chlew z ZF
Wykaz obiektów przekształconych wskazanych do wykreślenia z.	
Rejestru	
Miejscowość —	Obiekt
Ewidencji —	
Miejscowość—	Obiekt—
Ignasin	owczarnia w ZF
Ignasin	ezworak w ZF

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 Fajstławice 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
inż. Maciej Kozłowski

Zmiany wprowadzane w tekście zostały wyróżnione kolorem czcionki.