

**Uchwała nr XXXVIII/250/02  
Rady Gminy w Wąwolnicy  
z dnia 12 września 2002 r.**

**W sprawie zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego  
ośrodka gminnego Wąwolnica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - z późniejszymi zmianami), art. 7, art. 8 ust. 1 i 2, art. 18 ust. 1 i art. 28, ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 – z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy Wąwolnicy Nr V/26/99 z dnia 17 lutego 1999 r., w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego ośrodka Wąwolnica,

**RADA GMINY UCHWAŁA**

**§ 1**

1. Uchwała się zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Wąwolnica, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/28/80 Gminnej Rady Narodowej w Wąwolnicy z dnia 26 maja 1980 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym WRN w Lublinie Nr 6 z dnia 22.VIII.1980r.) z późniejszymi zmianami, zwane

**MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OŚRODKA GMINNEGO WĄWOLNICA**

2. Plan obejmuje obszar w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Plan stanowią:
  - 1) ustalenia planu będące treścią uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

**§ 2**

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
  - 1) Ustaleń określających cele regulacji zawartych w ustaleniach planu w §3;
  - 2) Główne założenia polityki przestrzennej osady Wąwolnica i terenów otaczających, określonych w §4;
  - 3) Zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, ustalonych w §5;

- 4) Zasady ochrony i kształtowania walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustalonych w §6.
  - 5) Warunków i kryteriów ochrony i rewitalizacji zespołu zabytkowego wraz z otaczającym go krajobrazem kulturowym, ustalonych w §7;
  - 6) Zasad kształtowania układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej określonych w §8, §9 i §10;
  - 7) Zasad ogólnych gospodarowania przestrzenią w jednostkach architektoniczno-krajobrazowych wydzielonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica (Uchwała Rady Gminy Nr XXXVIII/249/02 z dnia 12 września 2002 r.), ustalonych w §11.
  - 8) Ustaleń szczegółowych dla obszarów o różnym sposobie użytkowania ponumerowanych I÷LIX, ustalonych w §12.
2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach objętych opracowaniem planu, oznaczone symbolami:
- 1) *tereny zabudowy mieszkaniowej:*
    - MW** – tereny zabudowy wielorodzinnej
    - MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej
    - MR** – tereny zabudowy zagrodowej
    - MZ** – mieszkalnictwo zbiorowe
  - 2) *tereny zabudowy usługowej:*
    - UA** – usługi administracji
    - UT** – usługi turystyki i rekreacji
    - US** – tereny sportu
    - UK** – usługi kultury
    - UG** – usługi gastronomiczne
    - UH** – usługi handlu
    - UR** – usługi rzemiosła nieuciążliwego
    - UO** – usługi oświaty i wychowania
    - UZ** – usługi zdrowia
    - UŁ** – usługi łączności
    - UI** – inne usługi (m. in. straż pożarna)
  - 3) *tereny produkcji rolnej:*
    - RP** – uprawy polowe
    - RO** – sady, uprawy ogrodnicze
    - ZŁ** – łąki, pastwiska
  - 4) *cmentarze:*
    - ZCc** – cmentarze czynne wraz z rezerwą terenu pod rozbudowę
    - ZCz** – cmentarze nieczynne chronione przed zmianą funkcji
  - 5) *tereny zielone i wody otwarte chronione przed zmianą użytkowania:*
    - ZL** – lasy istniejące i dolesienia
    - RZ** – zadarnienia, zakrzewienia
    - W** – wody otwarte (rzeki, stawy, gliniarki)
    - ZP** – zieleń miejska urządzona
  - 6) *elementy infrastruktury technicznej:*
    - WZ** – tereny komunalnych urządzeń ujmowania i uzdatniania wody

**NO** – tereny urządzeń związanych z odprowadzaniem ścieków

7) *tereny układu sieci dróg i usług komunikacyjnych:*

**KW (KDG 2)** – droga wojewódzka istniejąca

**KW (KUG 1)** – droga wojewódzka istniejąca

**KP (KDZ 1)** – droga powiatowa istniejąca

**KP (KDZ 2)** – droga powiatowa istniejąca i projektowana

**KP (KUZ 1)** – droga powiatowa istniejąca

**KG (KUL 1)** – droga gminna istniejąca

**KG (KDD 2)** – droga gminna istniejąca

**KG (KDD 3)** – droga gminna istniejąca

**KG (KUD 1)** – droga gminna istniejąca i projektowana

**KG (KUD 2)** – droga gminna istniejąca i projektowana

**KS** – parkingi, stacje paliw

**KDRz** – droga rolnicza zbiorcza

**KDRp** – droga rolnicza polowa

**KX** – ciągi komunikacji pieszej

**KK** – tereny kolejowe

3. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 2) linie podziału wewnętrznego,
- 3) linie określające granice stref ochrony konserwatorskiej oraz terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków,
- 4) linie określające granice obszarów i obiektów objętych ochroną lub wskazanych do ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 5) granice stref ochrony planistycznej.

4. Wrysowane na planie kontury obiektów przewidziane do budowy nie przesądzają o ich powierzchni zabudowy oraz konkretnej lokalizacji. Sprecyzowanie wyżej wymienionych parametrów obiektów, będzie możliwe po dokładnym rozeznaniu przez projektanta potrzeb funkcjonalnych, możliwości inwestora i warunków terenowych oraz uzgodnienia przez Zarząd Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych, a w strefach objętych ochroną konserwatorską po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### § 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest maksymalna ochrona miejscowości (d. prawa miejskie) przed postępującą degradacją zabytkowego zespołu wraz z otaczającym go krajobrazem oraz przed depopulacją prowadzącą do osłabienia gospodarki lokalnej.
2. Ustalenia planu określają zasady realizacji zagospodarowania prowadzące do uzyskania:

- 1) poprawy warunków życia mieszkańców;
  - 2) optymalnych korzyści wynikających z umożliwienia rozwoju usług związanych z turystyką i rekreacją;
  - 3) wzmocnienia ochrony planistycznej i prawnej dla obszarów o dużych wartościach środowiska kulturowego i przyrodniczego;
  - 4) poprawy ładu przestrzennego oraz podniesienia warunków sanitarnych i estetycznych zaniedbanych terenów osadniczych;
  - 5) rozwoju infrastruktury technicznej;
  - 6) ochrony interesów społecznych.
3. W całym obszarze objętym planem obowiązują uzgodnienia decyzji z Zarządem Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych.
4. Na całym terenie wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje uzyskanie zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie inwestycji.
5. Na terenach, o których mowa w § 2 p. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami towarzyszącymi, uzupełniającymi funkcję podstawową i nie naruszającymi zasad ustalonych w dalszych przepisach uchwały.

#### § 4

### GŁÓWNE ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. Zasady rozwoju ośrodka gminnego:
  - 1) wykorzystanie uwarunkowań naturalnych, przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju aktywności gospodarczej;
  - 2) stopniowe przenoszenie funkcji związanej bezpośrednio z rolnictwem – siedliska rolnicze – poza teren zespołu zabytkowego;
  - 3) utrzymanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej poza obszarami zainwestowanymi;
  - 4) przekształcanie opuszczonych siedlisk rolniczych na cele budownictwa jednorodzinnego, letniskowego lub pensjonatowego.
2. Obowiązują następujące zasady programu rozwoju i zagospodarowania obszaru:
  - 1) poprawa warunków zamieszkiwania ludności poprzez:
    - a) zapewnienie wskaźnika 1 mieszkania na jedno gospodarstwo domowe,
    - b) zapewnienie możliwości modernizacji, rozbudowy i podniesienie standardów użytkowych w istniejącej zabudowie,
    - c) możliwość uzupełniania zabudowy na wolnych działkach, zgodnie z terenami wyznaczonymi w rysunku planu,

- d) dla nowych działek budowlanych na terenach wyznaczonych poza historycznie wykształconym zainwestowaniem obowiązują następujące wielkości:
- dla budownictwa jednorodzinnego min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - dla budownictwa zagrodowego min. 1500 m<sup>2</sup>.
3. W zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury usługowej przyjmuje się:
- 1) zapewnienie pełnej dostępności do usług podstawowych i urządzeń elementarnych jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej osady i usług związanych z funkcją ośrodka gminnego;
  - 2) zapewnienie możliwości rozwoju usług komercyjnych – handlu, gastronomii, rzemiosła – nie stanowiących uciążliwości w terenach zabudowy mieszkaniowej, z wykluczeniem lokalizowania na całym terenie opracowania składowisk odpadów, złomu i dużych obiektów magazynowych.
4. W zakresie zapewnienia potrzeb socjalnych nie wydziela się w planie specjalnych rezerw terenowych, przyjmując adaptację stanu istniejącego z jednoczesną możliwością realizacji dodatkowych zamierzeń w obrębie zabudowy istniejącej, projektowanej lub odtwarzanej w miejscach historycznie udokumentowanych.
5. W zakresie rozwoju turystyki zrównoważonej ustala się następujące zasady:
- 1) rozmieszczenie wypoczynku świątecznego i sezonowego powinno opierać się głównie o wykreowany ośrodek rekreacyjny – zbiornik wodny w dolinie rzeki Bystrej;
  - 2) historyczna zabudowa osady powinna spełniać funkcje wspomagające w zakresie mieszkalnictwa sezonowego, usług gastronomicznych, handlu, rzemiosła i kultury;
  - 3) rozwój programu letniskowego i rekreacyjnego powinien wiązać się głównie z agroturystyką w Zarzece i domami mieszkalno-pensjonatowymi;
  - 4) dla celów turystyki należy wykorzystać zespoły dawnych młynów wodnych. adaptując je na austerie, schroniska itp;
  - 5) urządzenie tras spacerowych, ścieżek dydaktycznych, tras dla turystyki kwalifikowanej, szlaków wycieczek konnych i rowerowych po specjalnie na ten cel wyznaczonych terenach, przyjmuje się za nieodzowny element strategii aktywizacji Wąwolnicy;
6. W zakresie modernizacji i przekształcania funkcji rolnictwa na nowe uwarunkowania rynkowe obowiązują zasady zawarte w projektach PHARE P 9312-05-05 oraz P BZ-018-05 opracowanych przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Lublinie i IUNG w Puławach.

## § 5

### **OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 29 Wojewody Lubelskiego z dnia 15 czerwca 1998 r. w sprawie Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 11 z dnia 16 czerwca 1998 r. na terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się następujące zakazy:
  - 1) lokalizowania nowych inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
  - 2) lokalizowania nowych kopalni surowców mineralnych, w tym torfu,
  - 3) lokalizowania bezściółkowych ferm hodowli zwierząt,
  - 4) budowy nowych linii kolejowych,
  - 5) lokalizowania składowisk odpadów przemysłowych oraz spalarni odpadów,
  - 6) wprowadzania do ziemi i wód nieoczyszczonych ścieków,
  - 7) prowadzenia trwałych odwodnień terenu,
  - 8) używania prądu elektrycznego (agregaty) w gospodarce rybackiej, do połowów ryb poza obrębami hodowlanymi,
  - 9) stosowania w gospodarce leśnej zrębów zupełnych o powierzchni większej niż 4 ha,
  - 10) wprowadzania gatunków obcych miejscowej florze i faunie,
  - 11) lokalizowania budowli i obiektów szpecących krajobraz oraz rozbudowy istniejących obiektów w sposób degradujący walory krajobrazowe,
  - 12) używania urządzeń nagłaśniających w sposób przekraczający dopuszczalne poziomy hałasu dla parków krajobrazowych.
  
2. Ponadto zgodnie z cytowanym Rozporządzeniem na obszarze parku krajobrazowego ustanawia się obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
  - 1) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych,
  - 2) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) dokonywania zmian stosunków wodnych (melioracje, ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych),
  - 4) prowadzenia nowych dróg publicznych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 5) zbioru leczniczych roślin ze stanowisk naturalnych, będących pod częściową ochroną gatunkową,
  - 6) stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych,
  - 7) zmiany użytkowania gruntów z leśnego na nieleśny,
  - 8) umieszczania tablic i napisów reklamowych oraz innych o powierzchni przekraczającej 3m<sup>2</sup> nie związanych z ochroną przedmiotu, z wyjątkiem znaków drogowych i innych związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa, a także w zakresie stylu i gabarytu obiektów budowlanych

w zakresie zachowania walorów krajobrazowych Parku oraz regionalnych architektury.

3. Na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania wylewisk i składowisk odpadów przemysłowych oraz inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska, z wyjątkiem gazociągów, a także obowiązek każdorazowego uzyskania opinii Dyrektora Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych w sprawach:
  - 1) lokalizowania inwestycji przemysłowych i usługowych mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 2) dokonywania zmian stosunków wodnych,
  - 3) projektów zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - 4) stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych,
  - 5) lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe,
  - 6) lokalizowania kopalni surowców mineralnych.
  
4. Prawną ochroną indywidualną jako pomniki przyrody są objęte:
  - 1) dąb szypułkowy (o obw. pnia 444 cm) w Wąwolnicy w gospodarstwie Justyny Stasiak, przy ul Kębelskiej 18,
  - 2) dąb szypułkowy (o obw. pnia 420 cm) w Wąwolnicy, w gospodarstwie Władysława Kuny,
  - 3) topola biała ( o obw. pnia 450 cm) na cmentarzu parafialnym.

W odniesieniu do tych obiektów obowiązują przepisy wynikające z decyzji administracyjnych Wojewody Lubelskiego, ustanawiających pomniki przyrody oraz wynikające z art. 37 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 października 1991 roku, to jest zakazy:

  - a) ścinania, wykopywania i podpalania drzewa.
  - b) obcinania i obłamywania gałęzi oraz jakiegokolwiek niszczenia drzewa,
  - c) niszczenia gleby, użytkowania terenu na składowiska budowlane itp. w promieniu 5 m od drzewa,
  - e) umieszczania na obiektach tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną obiektów,
  - f) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,

a także wymóg ich utrzymania poprzez okresowe prace pielęgnacyjno-konserwatorskie.
  
5. W odniesieniu do kolonii żołą w nieczynnej cegielni w Kęble obowiązują uwarunkowania wynikające z faktu objęcia jej ochroną prawną, poprzez ustanowienie strefy ochronnej zwierzyny, to jest:
  - 1) zabezpieczenie ściany nieczynnej cegielni przed zarastaniem i obsuwaniem;

- 2) stały nadzór w kolonii w przypadku powrotu żołą w celu wyeliminowania zagrożeń ze strony człowieka (niepokojenie, celowe niszczenie nor lęgowych).
6. Planistyczną ochroną indywidualną obejmuje się dwa źródła, wskazując je jednocześnie do objęcia ochroną prawną:
- 1) źródło w Wąwolnicy u podnóża wzgórza kościelnego,
  - 2) źródło w Rogalowie funkcjonujące przy nasypie szosy Lublin – Kazimierz, poprzez nadanie im statusu pomnika przyrody i utworzenie wokół nich stref ochronnych z warunkami określonymi przepisami Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5.11.1991 r. w sprawie utrzymania stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz. U. 1991, nr 116, poz. 504). Na terenie stref powinny obowiązywać:
    - a) zakazy:
      - zanieczyszczania źródeł i ich otoczenia,
      - zmieniania naturalnych warunków wypływów wody ze źródeł,
      - zmieniania ukształtowania i pokrycia terenu wokół źródlisk,
      - pojenia zwierząt domowych bezpośrednio w źródle,
      - składowania obornika, wylewania gnojowicy, intensywnego nawożenia,
    - b) nakazy:
      - dbania o utrzymanie stałego odpływu z niszy źródliskowej poprzez systematyczne oczyszczanie jej z butwiejących liści i gałęzi,
      - likwidację istniejących nielegalnych wysypisk śmieci,
7. Wyznacza się teren ochrony bezpośredniej przy ujęciach naturalnego wypływu wód podziemnych, obejmujący pas o szerokości 15-20 metrów licząc od miejsca źródła.
8. Ustala się następujące zasady gospodarki leśnej:
- 1) zachowanie trwałości lasów w drodze:
    - a) dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
    - b) preferowanie naturalnego odnowienia lasu,
    - c) ograniczenia regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,
    - d) ograniczenia trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyzy wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych,
  - 2) zagospodarowania i ochronę lasów w drodze:
    - a) kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,



- b) stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
- c) ustalenia etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
- d) ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
- e) zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny,
- f) ograniczenia pozyskania drewna, choinek, kory, igliwia, zwierzyny lub płodów runa leśnego,
- g) wykonania określonych zabiegów w zakresie zagospodarowania i ochrony lasów,
- h) zakładania i utrzymania urządzeń ochronnych,
- i) ograniczenia udostępniania lasu dla ludności
- j) oznakowania stref z informacją o konieczności ochrony,
- k) szczególnego zabezpieczenia przed spływami zanieczyszczonych wód opadowych z pasa drogowego w miejscu czerpania wód oraz zasilania źródeł.

**9.** Wskazuje się do objęcia statusem lasu glebochronnego lasów położonych na gruntach Wąwolnicy i Zarzeki.

**10.** Ochroną planistyczną obejmuje się zlewnię rzeki Bystrej:

- 1) Na terenie zlewni chronionej obowiązują następujące zakazy:
  - a) wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) wprowadzania ścieków (również oczyszczonych) do rzek na odcinkach określonych zarządzeniem Wojewody,
  - c) lokalizacji i organizowania wysypisk śmieci i odpadów przemysłowych (z wyjątkiem śmietników i gnojowisk w indywidualnych gospodarstwach rolnych i domowych),
  - d) rolniczego wykorzystania ścieków:
  - e) zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk,
  - f) stosowania środków chemicznej ochrony roślin,
  - g) wysiewu nawozów napowietrznymi środkami transportu,
  - h) stosowania pylistych nawozów sztucznych za wyjątkiem wapna,
  - i) zakopywania przeterminowanych środków ochrony roślin,
  - j) zakładania ferm hodowli bydła i trzody chlewnej w systemie gnojowicowym,
  - k) budowy i rozbudowy zakładów przemysłowych lub innych, które pogorszyłyby warunki sanitarne wód,
  - l) drenowania użytków zielonych i gruntów ornych.

**11.** Ustanawia się lokalny ekologiczny system obszarów chronionych, (ESOCH) mający na celu:

- a) stworzenie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody,
  - b) uaktywnienie procesów odpornościowych środowiska,
  - c) zapewnienie związków funkcjonalnych pomiędzy ekosystemami zbliżonymi do naturalnych, a otwartymi terenami rolnymi, współdziałającymi z systemem ekologicznym dla utrzymania stabilności krajobrazu,
  - d) utrzymanie i stabilizacja związków funkcjonalnych lokalnego systemu ekologicznego z regionalnym
- 1) Podstawę ESOCH stanowi przyrodniczo aktywny, ciągły przestrzennie układ:
- a) dolina Bystrej, współtworząca powiązanie przyrodnicze doliny Wisły z doliną środkowego Wieprza,
  - b) dolina Sanicy,
  - c) największe kompleksy leśne z lasami rąblowskimi i karmanowickimi na czele.
- Ponadto system współtworzą:
- d) suche obniżenia dolinne i wąwozy umożliwiające komunikację ekologiczną i kształtowanie nowych powiązań przyrodniczych,
  - e) wszystkie pozostałe tereny leśne wraz ze strefami ochrony warunków siedliskowych lasu.
- 2) Z systemu ekologicznego wyklucza się:
- a) lokalizację wszelkich inwestycji mogących zdestabilizować równowagę ekologiczną i zdegradować walory krajobrazowe,
  - b) tworzenie nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych i suchych,
  - c) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, również poprzez zasilanie ekologiczne terenów przekształconych, która jest funkcją pierwszoplanową ESOCH, wymaga z jednej strony działań pielęgnacyjnych (konserwujących), a z drugiej wzmacniających i wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy (ubóstwo zjawisk wodnych na wierzchołkach) i narastających zagrożeń (rekreacja, rolnictwo) za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności krajobrazu uznaje się fitomeliorację. Przeznacza się pod nią:
- a) kierunki powiązań przyrodniczych (istniejących i potencjalnych), które pasmowo zalesione i zadrzewione wpłyną korzystnie na spójność systemu,
  - b) stromizny, podlegające procesom rzeźbotwórczym o szczególnie dużej dynamice,
  - c) ubogie w zieleń naturalną tereny rolne, które zyskają na fizjonomii krajobrazu i wartościach agroekologicznych,
- 4) Gospodarowanie zasobami przyrody w ESOCH powinno podlegać takim rygorom, które uniemożliwią przekroczenie granic ich odnawialności,

względnie nie dopuszczają do utraty przez środowisko wartości naturalnych. Dotyczy to w szczególności:

- a) zagospodarowania rekreacyjnego, którego intensywność powinna wynikać z naturalnej chłonności środowiska,
- b) eksploatacji wód podziemnych,
- c) gospodarki leśnej, która winna być ukierunkowana na podniesienie odporności ekosystemów leśnych i dostosowana do wymogów obowiązujących w lasach ochronnych,

5) Za integralny składnik ESOCH uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu o szerokości 100-200 m (w zależności od warunków naturalnych). Strefa ta jest wyłączona spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska leśnego oraz innych wykluczonych z Systemu, a także spod takich prac melioracyjnych i hydrotechnicznych, które mogą zdestabilizować stosunki wodne. Gospodarka przestrzenna w tej strefie powinna uwzględniać walory krajobrazowe, jakie współtworzy las i wykluczać zabudowę mieszkaniową w odległości 50 m od linii brzegowej lasu.

## 12. Obszar Wysokiej Ochrony wód podziemnych (OWO).

Wzmoczoną ochroną planistyczną obejmuje się zasoby wód podziemnych poprzez:

- nakaz likwidacji obiektów zanieczyszczających wody gruntowe i wglębne,
- zakaz lokalizacji obiektów, które mogą mieć ujemny wpływ na hydrosferę.

## § 6

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WALORÓW ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

#### 1. Obszary upraw polowych wyłączone z zabudowy.

Na obszarach upraw polowych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze, poza funkcjami ekologicznymi związanymi bezpośrednio z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej (zalesienia, zadrzewienia), drogami, liniowymi urządzeniami infrastruktury,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów (budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej) poza terenami dopuszczonymi do adaptacji i modernizacji w oparciu o ustalenia niniejszego planu,
- na terenach szczególnie zagrożonych erozją powierzchniową i wodną oznaczonych na rysunku planu wprowadza się obowiązek realizacji melioracji przeciwozyjnych m.in. poprzez zadarnienia i zalesienia stref krawędziowych i zboczowych wąwozów, dolin rzecznych i suchych dolin,

- wprowadzanie gatunków ochronnych (roślin wieloletnich, a w uprawach sadowniczych murawy),
- wprowadzanie dolesień i zalesień jako czynnika stabilizującego granice rolno-leśne oraz o znaczeniu wodo i glebochronnym,
- kształtowanie zieleni osłonowej chroniącej wody powierzchniowe i gruntowe przed spływami agrotechnicznymi.

## **2. Obszary rolne z zabudową kolonijną i rozproszoną do adaptacji.**

W obszarze strefy wprowadza się obowiązek ochrony terenów otwartych: polowych i polno-leśnych.

Dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną z zachowaniem przepisów szczegółowych oraz polityki przestrzennej w strefach określonych niniejszym planem.

Ustala się:

- możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, jej odtworzenia i rozbudowy w granicach istniejącego siedliska,
- budowę urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
- dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy lub jej dopełnianie w granicach działki budowlanej na funkcje rekreacyjne, usługowe, drobnej wytwórczości i inne, pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności nie przekroczy granicy terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.

## **3. Obszary użytków zielonych.**

W obszarach strefy obowiązuje ochrona łąk, muraw i pastwisk oraz obowiązek przekształcania upraw polowych na użytki zielone na terenach położonych w dnach dolin, podmokłych oraz suchych i obrzeżu lasu. Ustala się:

- zakaz zmiany przeznaczenia użytków zielonych na cele budowlane i inne zagrażające ich degradacją oraz kolizyjnie z ich przydatnością rolniczą i przyrodniczą,
- ochronę łąk podmokłych i środowisk łągowych przed zachwianiem stabilności wodno-gruntowej,
- ochronę torfowisk i roślinności torfowiskowej przez zakaz ingerencji w naturalne ekosystemy.

Dopuszcza się wykorzystanie terenów łąk o stabilnym podłożu trawiastym na cele rekreacyjne, błonia, wybiegi zwierząt hodowlanych.

## **4. Modernizacja funkcji rolnictwa** związana m.in. z koniecznością poprawy rozłogu gruntów we wszystkich wsiach w procesie kompleksowego scalenia gruntów może się odbywać z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego zawartych w § 5 i § 7 oraz propozycji zawartych w tekście opracowania pt. „Rozwój obszarów wiejskich w projekcie pilotażowym Wąwolnica i Zarzeka” – opracowanie wykonane w ramach projektu PHARE P9312-05-05 (publikacja WBGiTR w Lublinie, 1998 r.).

W procesie scaleniowym dopuszcza się:

- w ramach łagodzenia granicy rolno-leśnej możliwość wprowadzenia zalesień – również na obszarach przyleśnych nie zamieszczonych w planie o małych powierzchniach – do 0,15 ha (wg. zasad określonych w ww. opracowaniu).

## § 7

### OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

1. Przyjmuje się skutki wynikające z decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków Województwa Lubelskiego:
  - 1) decyzja z dnia 31 stycznia 1980 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod **nr A/798 osady Wąwolnica** obejmującej: ukształtowanie terenu i siedemnastowieczny układ urbanistyczny, wraz z zabudową mieszkalną i zagrodową, kościołem, kaplicą, plebanią oraz cmentarzem, w granicach wskazanych na rysunku planu;
  - 2) decyzja z dnia 15 maja 1997 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod **nr A/1113 cmentarza żydowskiego** wraz z reliktmami zachowanych nagrobków, usytuowanego w Wąwolnicy-Zarzece, zajmującego działkę nr 919;
  - 3) decyzja z dnia 12 kwietnia 1990 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod **nr A/1002 kapliczki przydrożnej** wraz z posągami Matki Boskiej z Dzieciątkiem we wsi Zarzeka na działce nr 870/1;
  - 4) decyzja z dnia 14.02.1984 w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod **nr A/871 domu przy Rynku 28** w Wąwolnicy.
  - 5) Decyzja z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod **nr A/10 Nałęczowskiej Kolei Dojazdowej** – torowisko z torami i rozjazdami, wiadukt nad drogą Puławy-Nałęczów, most nad rzeką Bystrą, most nad mokradłami, przepust.

Wszelkie zmiany zagospodarowania oraz prace inwestycyjne i remontowe prowadzone przy obiekcie wpisanym do rejestru zabytków lub w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej wymagają uzyskania zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

2. Przyjmuje się skutki wynikające z faktu umieszczenia następujących obiektów w ewidencji zabytków, obejmując je jednocześnie ochroną planistyczną:

#### Dobra kultury znajdujące się w ewidencji zabytków

L.p.	Nr w ewidencji zabytków	Nazwa obiektu	Miejscowość, Ulica
1.	12574	Kapliczka z figurą św. Wojciecha	Wąwolnica
2.	12575	Kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena	Wąwolnica
3.	12576	Kapliczka z figurą NMP	Wąwolnica ul. Młyńska
4.	12577	Kapliczka z figurą Chrystusa	Wąwolnica

			ul. Bełżycka
5.	12578	Kapliczka słupowa	Wąwolnica
6.	12579	Kapliczka przydrożna	Wąwolnica
7.	12580	Kuźnia	Wąwolnica ul. Lubelska
9.	13049	Chałupa	Mareczki 5

3. Wszelkie prace prowadzone przy tych obiektach lub w najbliższym ich sąsiedztwie wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich.
4. Ewentualna rozbiórka obiektów objętych ochroną konserwatorską, znajdujących się w złym stanie technicznym, wymaga uzyskania zezwolenia LWKZ – w oparciu o ekspertyzę techniczną i inwentaryzację architektoniczną.
5. Podporządkowuje się wskazane w planie zasady zagospodarowania przestrzennego w granicach osady Wąwolnica, wpisanej do rejestru zabytków, priorytetowi ochrony wartości kulturowych, co oznacza:
  - 1) Sieć uliczna, działki, wnętrza urbanistyczne:
    - a) do zachowania bez zmian szerokości ulic i promieni skrętów, bez prostowania swobodnie wijących się duktów ulicznych;
    - b) przywrócenie klarownego wnętrza z XVI-XVII w. układu Rynku i wybiegających z niego ulic poprzez:
      - wprowadzenie jednolitej płyty placu rynkowego z kostki kamiennej z pozostawieniem w niej jedynie najcenniejszych drzew i wyróżnieniem inną formą nawierzchni (z wykluczeniem na całości asfaltu) i krawężników głównego układu komunikacji kołowej i pieszej,
      - utrzymanie studni z zaleceniem zmiany obudowy na zbliżoną do wzorca kazimierskiego,
      - dopuszczenie podniesienia zabudowy do wysokości dwóch kondygnacji nadziemnych w pierzejach: wschodniej, północnej i południowej (z wyjątkiem kuźni znajdującej się w ewidencji zabytków), z rygiem utrzymania gabarytów i wystroju architektonicznego nawiązującego do charakteru kamieniczek małomiasteczkowych,
    - c) stopniowe przywracanie funkcji administracyjnych przy Rynku, dotyczy to szczególnie budynku dawnego Ratusza w narożniku ul. Lubelskiej i Rynku;
    - d) przywrócenie rangi dawnego traktu bełżyckiego z zachowaniem bruku i charakteru „głębocznicy”;
    - e) uporządkowanie „małych” wnętrz urbanistycznych zaznaczonych krzyżami i figurami świętych:
      - skrzyżowanie ul. Kazimierskiej z ul. Dulębów,
      - skrzyżowanie ul. Dulębów z ul. Puławską,

- rozjazd dróg w kierunku Opola i Bartłomiejowic,
  - plac powstały w wyniku późniejszego wytyczenia ul. Bełżyckiej wprowadzonej ukosem w narożniku Rynku;
- f) ochrona przed zabudową stoków wzgórz i ich kulminacji oraz dna doliny rzeki, jako historycznego tła lub przedpola chronionej panoramy osady
- 2) Kształtowanie zabudowy:
- a) utrzymanie charakterystycznej cechy zabudowy Wąwolnicy – kalenicowe ustawienie domów wzdłuż ulicy z dachami dwuspadowymi lub naczółkowymi;
  - b) wzdłuż ulic historycznego układu urbanistycznego należy utrzymać obecną linię regulacyjną, często poprzedzianą miedzuchami do zachowania;
  - c) struktura domów murowana lub drewniana na podmurówce, z poddaszami mieszkalnymi doświetlonymi oknami w ścianach szczytowych, lukarnami lub facjatami;
  - d) krycie dachów blachą płaską, gontem, gontem bitumicznym, dachówką;
  - e) utrzymanie tradycyjnych wielkości, kształtów i podziału otworów okiennych i drzwiowych;
  - f) zaleca się opracowanie katalogu zabytkowych form architektonicznych występujących w Wąwolnicy i na terenie gminy Wąwolnica – do wykorzystania i twórczej inspiracji przy projektowaniu uzupełnień w obrębie zabytkowego zespołu urbanistycznego i w jego sąsiedztwie (dachy, ganki, otwory, detal architektoniczny, okiennice, furtki i inne),
  - g) wyklucza się budownictwo „blokowe”, wielkokubaturowe i formy „awangardowe”,
  - h) przyjmuje się postulat „studium uwarunkowań konserwatorskich do planowania przestrzennego Wąwolnicy” – opracowanie na zlecenie UMCS w 1997 r. pod red. Mgr Jadwigi Teodorowicz-Czerepińskiej – uznania wzgórza zamkowego wraz z ul. Zamkową do skrzyżowania z ul. Puławską za „REZERWAT KULTUROWY” podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej i planistycznej z następującymi uwarunkowaniami:
    - poddanie rewaloryzacji zabudowy wzdłuż ulicy Zamkowej,
    - odtworzenie „organistówki” z nadaniem odpowiedniej funkcji dawnemu szpitalowi,
    - przywrócenie brukowanej nawierzchni ulicy;
    - położenie mostu z przepustem nad dawną fosą.
  - i) należy uporządkować nieestetyczne i chaotycznie rozmieszczone szyldy i tablice informacyjne na budynkach i wolnostojące.
6. W zakresie ochrony zasobów archeologicznych obowiązuje:
- a) obejmuje się ochroną planistyczną tereny wskazane na rysunku planu jako miejsca znalezisk archeologicznych w następujących obszarach:
    - obszar VIII, 1UK: Wzgórze Zamkowe

- obszar XLIII, 3RP: Wąwolnica - Zarzeka
  - obszar XLV, 3RP: Wąwolnica - Zarzeka
  - obszar XLIX, 1RP: Wąwolnica – Zarzeka, Zgórzyńskie.
- b) postuluje się stworzenie szerokiego programu badań archeologicznych umożliwiających:
- ochronę zasobów
  - włączenie kilku najciekawszych stanowisk w ciąg zagospodarowania turystycznego i stworzenie stałej ekspozycji plenerowej znalezisk pradziejowych,
- decyzje o utworzeniu ww. ekspozycji uzależnia się od wartości kulturowych znalezisk i możliwości organizacyjnych;
- c) na całym obszarze objętym opracowaniem dla prowadzenia sieci liniowych infrastruktury technicznej związanej z pracami ziemnymi (drogi, wodociągi, gazociągi, telefonizacja, melioracje itp.) wymagane jest uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

## § 8

### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**

1. Podporządkowuje się układ komunikacyjny priorytetowi ochrony historycznej siatki ulic w mieście oraz ochrony dawnych traktów komunikacyjnych i tradycyjnych dróg gospodarczych.
2. Wyznacza się „obszary tras komunikacyjnych” – (obszar KD, KU i KX) z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, drogi gminne, drogi rolnicze i ciągi piesze.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych – obiektów handlowych, gastronomicznych i rzemiosła;
  - 2) terenów zieleni;
  - 3) urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności parkingów, pasów postojowych i stacji paliw;
  - 4) zapleczy administracyjno-socjalnych dla jednostek eksploatujących;
  - 5) urządzeń związanych z eksploatacją dróg;
  - 6) urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
  - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
  - 2) przeznaczenia nie zajmowały więcej niż 10% danego obszaru;
  - 3) nienaruszanie ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.



5. W obszarze planu ustala się następujące kategorie i klasy dróg i ulic:
  - 1) drogi wojewódzkie oznaczone symbolem KW;
  - 2) drogi powiatowe oznaczone symbolem KP;
  - 3) drogi gminne oznaczone symbolem KG;
  - 4) drogi rolnicze oznaczone symbolem KDR.
  
6. Dla przyjętych w ust. 5 kategorii dróg zakłada się następujące parametry techniczne:
  - 1) drogi wojewódzkie klasy G:
    - a) szerokość jezdni 7,00 m;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 40 – 25 m;
  - 2) drogi (ulice) powiatowe klasy Z:
    - a) szerokość jezdni 7,00 – 5,50 m;
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 – 15 m;
  - 3) drogi gminne klasy L i D:
    - a) szerokość jezdni 6,00 – 5,50 (wyjątkowo 3,5 m z mijankami);
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 20 – 12 m;
  - 4) drogi rolnicze (wewnętrzne):
    - a) szerokość jezdni 5,50 oraz 3,50 (z mijankami);
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 – 6 m.
  
7. Podane w ust. 6 wartości linii rozgraniczających dróg i ulic nie mają zastosowania:
  - 1) w obrębie skrzyżowań;
  - 2) w przypadku występowania lokalnych utrudnień takich jak trwałe przeszkody lub ekonomicznie nieuzasadnione;
  - 3) w przypadku przebiegu przez tereny o dużych spadkach i wąwozach;
  - 4) w obszarze zabytkowego układu urbanistycznego.
  
8. Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - 1) dla dróg wojewódzkich:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 30 m;
    - b) dla budownictwa wielorodzinnego – 40 m;
  - 2) dla dróg powiatowych:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 30 m;
    - b) dla budownictwa wielorodzinnego – 40 m;
  - 3) dla dróg gminnych:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 15 m;
    - b) dla budownictwa wielorodzinnego – 20 m.
  
9. Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
  - 1) dla dróg wojewódzkich:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 8 m;

- b) dla budownictwa wielorodzinnego – 20 m;
  - 2) dla dróg powiatowych:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 8 m;
    - b) dla budownictwa wielorodzinnego – 20 m;
  - 3) dla dróg gminnych:
    - a) dla budownictwa jednorodzinnego – 6 m;
    - b) dla budownictwa wielorodzinnego – 15 m;
- 10.**Podane w ust 8 i 9 odległości nie dotyczą ogrodzeń obiektów wodnych melioracji i budownictwa komunikacyjnego oraz budownictwa w historycznie ukształtowanych liniach zabudowy.
- 11.**Dopuszcza się odstępianie od odległości podanych w ust. 8 pod warunkiem wykonania operatu zasięgu negatywnych oddziaływań na środowisko w oparciu o średniodobowy ruch w roku z zastosowaniem środków ochrony czynnej przed nieuciążliwością komunikacyjną (np. ekranowanie dróg, klimatyzacja pomieszczeń).
- 12.**System transportu zbiorowego zakłada się w oparciu i komunikację:
  - 1) autobusową;
  - 2) prywatną (niskopojemną);
  - 3) kolejki wąskotorowej.
- 13.**Dla układu rowerowego zakłada się:
  - 1) wykorzystanie dróg gminnych i wewnętrznych (rolniczych i gospodarczych);
  - 2) wydzielenie wzdłuż dróg powiatowych pasa rowerowego.
- 14.**Wyklucza się urządzenie parkingów ogólnodostępnych na terenie posesji mieszkalnych w ogrodach, sadach i w siedliskach rolniczych.
- 15.**Parkingi ogólnodostępne lokalizowane są w miejscach zorganizowanych:
  - 1) przy zespole rekreacyjnym w sąsiedztwie projektowanego zbiornika wodnego;
  - 2) w sąsiedztwie stacji kolejki wąskotorowej;
  - 3) wymiennie z placem targowym przy ul. 3 Maja
  - 4) przy obiektach użyteczności publicznej.
- 16.**Prace ziemne związane z urządzeniem nowych dróg należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

## § 9

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

#### 1. Zaopatrzenie w wodę.

Adaptuje się w planie istniejące ujęcie wody, które zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym przesyła do sieci ok. 108m<sup>3</sup> w średniej dobie, przy możliwościach  $Q_{\text{sr.d.}}=339,60\text{m}^3/\text{dobę}$ .

Stosując średnie wskaźniki scalone zapotrzebowania wody dla ludności zamieszkującej tereny ośrodka gminnego wynika, że maksymalna docelowa ilość osób obsługiwana przez ujęcie wody wynieść może 1664 osoby, co w pełni zabezpieczy potrzeby mieszkańców.

#### 2. Gospodarka ściekowa.

W oparciu o opracowywany przez Gminę program gospodarki ściekowej i ochrony wód w zlewni rz. Bystrej dla Ośrodka Gminnego przyjmuje się oczyszczalnię ścieków typu „BIOVAC” o przepustowości 250m<sup>3</sup>/dobę, w zamkniętym obiekcie.

#### 3. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

Zaopatrzenie w gaz przewodowy ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej we wsi Zawada, gazociągiem średnioprężnym. Brak technicznych ograniczeń dla rozbudowy systemu, pozwala na zasilanie dalszych zespołów zabudowy gazem wykorzystywanym dla celów bytowych i grzewczych.

## § 10

### ELEKTROENERGETYKA

#### 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Dla istniejących i projektowanych zespołów zabudowy na terenie Ośrodka Gminnego zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się z istniejącego systemu średniej i niskiej sieci energetycznej przy założeniu budowy nowych urządzeń transformatorowych wg. Warunków Zakładu Energetycznego. Lokalizację nowych linii SN-15kV wyprowadzonych z GPZ-u w Nałęczowie i posiadających kontynuację na terenie objętym planem, pozostawia się bez zmian, z wyjątkiem odcinka przebiegającego przez teren planowanego zalewu.

Realizacja zalewu wymaga przebudowy poza teren zalewowy linii i stacji transformatorowych istniejących na terenach przewidzianych do zalania. Ewentualna korekta przebiegu linii powinna nastąpić na etapie planów zagospodarowania terenów.

## 2. Łączność.

Przewiduje się docelowo podłączenie wszystkich chętnych abonentów do urządzeń telekomunikacyjnych.

## § 11

### ZASADY OGÓLNE GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ W JEDNOSTKACH ARCHITEKTONICZNO – KRAJOBRAZOWYCH

Przyjmuje się skutki wynikające z ogólnych zasad gospodarowania przestrzenią na terenie gminy Wąwolnica, zawarte w zmianach planu ogólnego uchwalonych przez Radę Gminy w Wąwolnicy uchwałą Nr XXXVIII/249/02 z dnia 12 września 2002 r.

#### **B5. Dolina Bystrej.**

Funkcja wiodąca: ekstensywna gospodarka łąkowa.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) bezwzględny zakaz lokalizowania nowej zabudowy.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania;
  - b) renaturalizację przebiegu rzeki – odtworzenie pierwotnego, meandrującego koryta;
  - c) kształtowanie zieleni poprzez dogęszczanie zieleni śródłąkowej w układzie kępowym;
  - d) nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż dróg biegnących podnóżem północnych i południowych zboczy od strony zboczy z pozostawieniem otwartej przestrzeni widokowej na łąki;
  - e) w otoczeniu zagród nasadzanie gatunków rodzimych;
  - f) ochronę naturalnych elementów środowiska (zieleni łąkowej i olsowej, starorzeczy, źródeł, meandrującego koryta rzeki) jak i zieleni komponowanej (przystacyjna zieleń o walorach kulturowych przy dawnej stacji w Wąwolnicy);
  - g) objęcie statusem pomnika przyrody źródła pod wzgórzem kościelnym w Wąwolnicy;
  - h) możliwość utworzenia ścieżki dydaktycznej w obrębie fitocenozy łąkowych i zaroślowych (rejon starorzeczy).

#### **B7. Dolina Bystrej.**

Funkcja wiodąca: gospodarka łąkowa, na części terenu plac targowy i sporadycznie miejsce pielgrzymek kultu M.B. Kębelskiej.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja z uporządkowaniem placu targowego i terenu straży pożarnej;

- b) stopniowa likwidacja obecnej zabudowy mieszkaniowej, położonej w dolinie rzeki.
- 2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) przekształcenia w zagospodarowaniu zmierzające do rewitalizacji tego odcinka doliny poprzez:
    - restytucję łąk i pastwisk,
    - zagospodarowanie terenu targowiska w sposób zapewniający ochronę rzeki przed zanieczyszczeniami,
    - zapewnienie w okresie pielgrzymek odpowiedniego zaplecza sanitarnego i możliwości parkowania poza terenem łąk;
  - b) dogęszczenie pasa zieleni łąkowej wzdłuż koryta rzeki.

### **B8. Dolina Bystrej.**

Funkcje wiodące: gospodarka łąkowa, rekreacja.

- 1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) stopniowa likwidacja zabudowy mieszkaniowej i obecnej stacji paliw;
  - b) adaptacja dla celów turystycznych dwóch młynów – w Wąwolnicy i w Łąkach;
  - c) zapewnienie niezbędnego zaplecza sanitarnego, gastronomicznego i technicznego dla obsługi zespołu zbiorników retencyjnych o funkcji rekreacyjnej.
- 2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) przebudowę zdegradowanych fitocenoz i przy stopniowej likwidacji siedlisk, zamianę znajdujących się wokół nich gruntów ornych i ogrodów na łąki;
  - b) bezwzględny zakaz wyrębu w jedynym ocalałym na tym terenie olsie;
  - c) ochronę meandrowego przebiegu koryta rzeki z zachowaną naturalną zielenią łąkową, z budową bocznego zbiornika wodnego jako zespołu kilku, kaskadowo łączonych zbiorników harmonijnie wpisanych w krajobraz;
  - d) u podnóża zboczy doliny na wysokości miejscowości Łąki, utworzenie ścieżki dydaktycznej prowadzonej dnem doliny pomiędzy stanowiskami rzadkich gatunków łąkowych.

### **E11. Równina Zarzeczńska – południe.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo.

- 1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) bezwzględny zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
  - b) ochronie planistycznej podlegają obszary wskazane w planie jako miejsca bogatych znalezisk archeologicznych (cmentarzysko na Dziewczej Górze);
  - c) postuluje się opracowanie programu badań archeologicznych w tym obszarze, co być może doprowadzi do stworzenia stałej ekspozycji włączonej w szerszy program zagospodarowania turystycznego gminy.
- 2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:

- a) w procesie scaleniovym utrzymanie podziału prostopadłego do doliny rzeki, za wyjątkiem stromizn powyżej 15°.
- b) konieczność zaakcentowania w krajobrazie zielenią średnią historycznego Gościńca Kurowskiego z bezwzględnym zakazem jego obudowy.

## **E12. Krawędź Zarzeki – zachód.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo przeciwerozyjne.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) bezwzględny zakaz dalszej zabudowy kubaturowej.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) preferowanie użytkowania pastwiskowego (umiarkowane spasanie i koszenie);
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia zgodne z naturalnym siedliskiem ciepłolubnym;
  - c) niewielkie zalesienia dla uzyskania wartościowej ekologicznie i atrakcyjnej krajobrazowo mozaiki leśno-zaroślowo-murawowej;
  - d) uzupełnienie zieleni przydrożnej od strony zbrocza.

## **E13. Krawędź Zarzeki – wschód.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo przeciwerozyjne.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) dopuszczenie nowej zabudowy jedynie na terenie wyznaczonym i podzielonym na działki jednorodzinne w wyniku zbycia mienia komunalnego, a wskazanym na rysunku planu;
  - c) dla zabudowy na tym terenie obowiązują następujące zasady:
    - powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>,
    - wysokość zabudowy: parter z użytkowym poddaszem z ograniczeniem rzędnej kalenicy do wys. max 9 m od najniższej położonego punktu w terenie;
  - d) ze względu na zlokalizowanie „osiedla” w miejscu wyjątkowo niekorzystnym dla walorów krajobrazowych Wąwołnicy – w tle wzgórza kościelnego – należy dążyć do ukrycia go w zieleni wysokiej, stosując ten wymóg przy wydawaniu kolejnych decyzji o warunkach zabudowy.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) bezwzględny zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej poza wyznaczoną w planie;
  - b) strefę w całości należy wyłączyć spod orki, preferowanym sposobem użytkowania powinny być ekstensywnie użytkowane pastwiska;
  - c) do zalesienia wskazuje się środkową część strefy pomiędzy dwiema dolinkami;
  - d) drzewostan wąwozu do przebudowy do stanu pełnej zgodności z siedliskiem poprzez zwiększenie udziału dębów.

#### **E14. Wąwolnica – Zarzeka, zachód.**

Funkcja wiodąca: osadnictwo.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) dopuszcza się niewielkie uzupełnienia zabudowy z pozostawieniem niezabudowanych wylotów dolinek nieckowatych, stanowiących strefy koncentracji spływu wód opadowych;
  - b) zabudowę należy utrzymać w charakterze istniejącej zabudowy „przedmieścia”.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) wzdłuż biegnącej podnóżem zbocza drogi, nasadzenia zieleni średniej, zgodnie ze składem gatunkowym tutejszego łągu.

#### **E15. Zlewnia Rudkowego Cieku.**

Funkcja wiodąca: las glebochronny.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z dopuszczeniem jednego nowego siedliska w północnej części strefy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) bezwzględny zakaz nowej zabudowy kubaturowej.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) wyłączenie strefy z użytkowania rolniczego oraz zalesienie stromych stoków;
  - b) bezwzględne wyłączenie spod orki 15 ÷ 30 metrowej szerokości pasa wzdłuż krawędzi zalesionego wąwozu;
  - c) wskazany wzrost wieku drzewostanu poprzez zmniejszenie tempa eksploatacji lasu;
  - d) ochrona rzadkich gatunków roślin.

#### **E20. Wąwolnica – Zarzeka, wschód.**

Funkcja wiodąca: osadnictwo.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) możliwość uzupełniania zabudowy wzdłuż historycznych traktów, jedynie w jednej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu w skali min. 1:2000 opracowanego dla ośrodka gminnego;
  - b) z zabudowy wyłącza się zbocza i tzw. doły, które należy poddać rekultywacji.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) ochronę przed uprawami odłogujących fragmentów zboczy stanowiących potencjalne siedliska muraw kserotermicznych i dąbrowy świetlistej;
  - b) zespół zabudowy mieszkaniowej wymaga lokalnego systemu oczyszczania ścieków.

#### **E22. Niecka Zarzeczańska – północ.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo, uzupełniająca: osadnictwo.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:

- a) możliwość swobodnego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;

- b) w procesie scaleniowym należy uwzględnić nasadzenia zieleni średniej w systemie gniazdowym.

### **E23. Wąwozy Zarzeczkańskie.**

Funkcje wiodące: las glebochronny i turystyka; uzupełniająca: rolnictwo przeciwerozyjne.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) ochrona prawna cmentarza żydowskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1113;
  - b) ochrona planistyczna bardzo dobrze zachowanego fortalium w bezpośrednim sąsiedztwie kirkuta, ze wskazaniem wpisu do rejestru zabytków; szczegółowe ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego Wąwolnica w skali 1:2000;
  - c) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) ograniczoną możliwość kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) dopuszczenie jedynie rolnictwa przeciwerozyjnego z niezbędnym pozostawieniem sadów;
  - c) w najbardziej stromej części zachodniej o wystawie południowej i siedlisku dąbrowy świetlistej, pożądana mozaika leśno-zaroślowo-murawowa;
  - d) niezbędna przebudowa drzewostanów do stanu pełnej zgodności z siedliskiem – zwiększenie różnorodności gatunkowej w grądach i udziału dębów na siedlisku dąbrowy świetlistej.

### **E26. Zarzeka – zbocze.**

Funkcje równorzędne: rolnictwo przeciwerozyjne (las glebochronny), turystyka dydaktyczna.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy kubaturowej;
  - b) ochrona obszaru znalezisk archeologicznych;
  - c) w procesie scaleniowym wytyczenie ścieżek dydaktycznych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) bardzo ograniczone możliwości swobodnego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) wszystkie stromizny  $12^{\circ} \div 30^{\circ}$  należy definitywnie wyłączyć spod upraw przeznaczając pod sukcesję ekologiczną;
  - c) na siedlisku muraw kserotermicznych (zbocza pomiędzy Wiszkowizną, a Zarzeką) wskazana restytucja gatunków ciepłolubnych;
  - d) fragmenty wierzchowiny pomiędzy szczytami wąwozów wskazane pod zalesienie;
  - e) bezwzględnej ochronie podlegają:
    - pozostałości muraw i zarośli kserotermicznych na pn.-zach. od Wiszkowizny,



- zieleń naturalna na miedzach,
  - zasięg przestrzenny zalesień,
  - stanowiska roślin objętych ochroną gatunkową.
- f) wyrobisko poeksploatacyjne wskazuje się do rekultywacji, w dnie wyrobiska możliwe urządzenie pola biwakowego przy szlaku turystycznym.

### **E27. Wiszkowizna.**

Funkcje równoległe: rekreacja, osadnictwo.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością dogęszczenia zabudowy w istniejącym ciągu osadniczym, w jednej linii wzdłuż drogi;
  - b) wskazane przekształcanie zabudowy zagrodowej w jednorodziną o charakterze letniskowym lub pensjonatowym, związanym z bezpośrednim sąsiedztwem projektowanego zalewu o funkcji rekreacyjnej;
  - c) niezbędna kanalizacja sanitarna.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) bezwzględny zakaz podcinania zboczy i wchodzenia z drugą linią zabudowy.

### **F23. Marczkowe wąwozy.**

Funkcja wiodąca: las glebochronny; uzupełniająca: rolnictwo przeciwoerozyjne.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) Wyłączenie strefy z użytkowania ornego, z wyjątkiem północnego zbocza największego z wąwozów, gdzie ukształtowały się zakrzewione terasy polne, a także stoków o umiarkowanej dynamice procesów rzeźbotwórczych;
  - b) stoki o dużej i bardzo dużej dynamice powinny być zalesione, w pierwszym rzędzie między szczytami głównych wąwozów, względnie trwale zadarnione;
  - c) wytyczne powyższe powinny być uwzględnione w programie urządzeniowo-rolnym;
  - d) obowiązuje zakaz eksploatacji glinki w Kęble.

### **F26. Kęblo – północ (Marczki).**

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) ochrona prawna cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do rejestru zabytków pod Nr A/798.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) możliwość swobodnego kształtowania rozłogów pól;
  - b) ochronę przed zabudową terenów eksponowanych w krajobrazie;

- c) ochronę zieleni wzdłuż starego traktu komunikacyjnego do Opola;
- d) ochronę zieleni o charakterze przeciwoerozyjnym.

### **G1. Wąwolnica.**

Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo, ośrodek gminny; uzupełniająca: rekreacja.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) uwzględnienie faktu wpisania obszaru do rejestru zabytków pod Nr A/788, zawierającego szczegółowe wytyczne dotyczące sposobu dopuszczalnych form zagospodarowania terenu, przekształceń, adaptacji i twórczego kształtowania nowej zabudowy;
  - b) bezwzględnej ochronie przed przekształceniami podlega układ urbanistyczny w obecnym kształcie wraz z jego historyczną zabudową, panoramą miasteczka, ekspozycją w krajobrazie;
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) kształtowanie zabudowy w zespole objętym ochroną konserwatorską z pozostawieniem niezabudowanych stoków użytkowanych jako ogrody, sady lub trwałe zadarnienia;
  - b) wskazane harmonijne kształtowanie zieleni nowej i ochrona zieleni komponowanej historycznie.

### **G2. Dolina Sanicy – część północna.**

Funkcja wiodąca: gospodarka łąkowo-pastwiskowa.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego zabudowy mieszkaniowej;
  - b) likwidacja cegielni z rekultywacją terenu;
  - c) likwidacja budynków magazynowych dawnej bazy G.S.;
  - d) zagospodarowanie dla potrzeb pielgrzymów terenu przy kapliczce „Na Zjawieniu”, z urządzeniem trasy pielgrzymek śladem historycznego traktu u podnóża stoku.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania łąkowo-pastwiskowego;
  - b) zachowanie drożności ekologicznej dolinki poprzez zakaz budowy poprzecznie do osi biegnących ogrodzeń, nasypów, składowania złomu itp.;
  - c) obowiązuje ochrona szpalerowych zadrzewień wzdłuż Sanicy.

### **G6. Wąwolnica – zbocze.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo przeciwoerozyjne; uzupełniająca: las glebochronny.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - b) poprowadzenie wąwozem i głęboczną pieszej trasy spacerowej wiodącej na wierzchowinę – na niej urządzony punkt widokowy na wzgórze kościelne.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) niezbędne utrzymanie i rozszerzenie rolnictwa przeciwoerozyjnego (użytki zielone);

- b) ochronę zieleni naturalnej na miedzach;
- c) poprawę struktury i składu gatunkowego drzewostanu, przebudowę w kierunku zgodności z siedliskiem poprzez zwiększenie różnorodności gatunkowej; pożądane nadanie statusu lasu glebochronnego.

### **G7. Wąwolnica – wierzchowina.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - b) ochrona stanowisk archeologicznych.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) możliwość swobodnego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
  - b) na obrzeżach strefy – na stokach rolnictwo przeciwoerozyjne.

### **G8. Wąwolnica – wąwóz.**

Funkcja wiodąca: las glebochronny.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - b) wyłączenie głębocznicy z komunikacji kołowej, urządzenie pieszego szlaku turystycznego.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) wyłączenie spod użytkowania rolniczego przykrawędziowych stref o szerokości 15 ÷ 25 m na obrzeżach wąwozu;
  - b) poprawę struktury przestrzennej lasu poprzez zalesienie fragmentów wierzchowin pomiędzy głowami wąwozów;
  - c) zmniejszenie intensywności eksploatacji lasu;
  - d) pożądane nadanie statusu lasu glebochronnego;
  - e) ochrona stanowisk archeologicznych.

### **G11. Wąwolnica – ujęcie wody.**

Funkcja wiodąca: rolnictwo przeciwoerozyjne.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością rozbudowy o nowe siedlisko w sąsiedztwie ujęcia wody, zgodnie z rysunkiem planu i na zasadach uzgodnionych ze służbami sanitarnymi;
  - b) w części północnej zabudowa jednorodzinna na zasadach określonych w m.p.z.p. ośrodka gminnego Wąwolnica.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
  - a) użytki rolne bez chemicznego nawożenia;
  - b) na stokach preferowane zadarnienia.

### **G12. Wąwolnica – wąwozy wschodnie.**

Funkcje wiodące: las glebochronny, rolnictwo przeciwoerozyjne; uzupełniająca: turystyka.

1. W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - b) urządzenie ścieżki spacerowej dnem wąwozu, łączącej tereny rekreacyjne nad zalewem z traktem bełżyckim na wierzchowinie.
2. W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
- a) likwidację upraw polowych w dolnej części stoków, pomiędzy wąwozami na rzecz użytków zielonych lub zalesień;
  - b) przebudowę zdegradowanego drzewostanu do stanu pełnej zgodności z siedliskiem;
  - c) wyłączenie głębocznic z ruchu kołowego i objęcie systemem zabezpieczeń przeciwoerozyjnych.

## § 12

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH

#### OBSZAR I – Rynek

1. **KX,KG,KD** – o następujących ustaleniach:
  - 1) Przeznaczenie terenu: plac publiczny w centrum osady (d. miasta)
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) przywrócenie klarownego wnętrza urbanistycznego poprzez:
      - wprowadzenie jednolitej płyty placu rynkowego, brukowanego kostką kamienną o różnej fakturze i kolorze, w zależności od funkcji miejsca;
      - pozostawienie w płycie placu jedynie najcenniejszych drzew, tak, aby wewnątrz stało się czytelne;
      - nawierzchnie przeznaczone dla ruchu kołowego należy wyróżnić inną fakturą lub kolorem – z wykluczeniem w obrębie Rynku nawierzchni asfaltowych;
      - utrzymanie charakterystycznej zielonej skarpy wzdłuż zachodniej pierzei (będącej być może pozostałością linii obronnej) z postulatem objęcia badaniami archeologicznymi;
      - utrzymanie studni w centrum placu z zaleceniem wymiany jej obudowy na zbliżoną do wzorców kazimierskich;
      - wydzielony teren może służyć przywróceniu handlu koszyczkowego w dni targowe;
    - b) należy przebudować przystanek autobusowy nadając mu formę dostosowaną do zabytkowego charakteru rynku, zlikwidować obecny „typowy” kiosk z gazetami i „typowe zadaszenie” na rzecz spójnego projektu łączącego te funkcje;
    - c) należy opracować dla całego placu – Rynku projekt zagospodarowania terenu uwzględniający infrastrukturę podziemną, zmianę nawierzchni, oświetlenie, hydranty do zmywania płyty rynku, odprowadzenie wód opadowych, urządzenie zieleni, małej architektury, ciągów pieszych itp.;

- d) wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze Rynku wymagają uwzględnienia nadzoru archeologicznego; obowiązują ustalenia zawarte w §7 niniejszej uchwały;
- e) przedstawioną na rysunku planu propozycję zagospodarowania płyty Rynku należy traktować jako graficzny ideogram.

**OBSZAR II** – teren ograniczony od zachodu placem rynkowym, od północy ul. Lubelską, od wschodu ul. Sienkiewicza, od południa ul. Bełżycką.

Wyodrębnia się następujące tereny:

2. **1UA** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: docelowo przywrócenie funkcji dawnego ratusza; do czasu podjęcia stosownych działań utrzymanie funkcji mieszkaniowej z usługami w parterze – adaptacja stanu istniejącego.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) do czasu zmiany funkcji zabudowę należy utrzymać w dotychczasowym charakterze;
  - b) przebudowę obiektu należy prowadzić w oparciu o wyniki badań architektonicznych i studiów historycznych będących podstawą do sprecyzowania warunków konserwatorskich;
  - c) postuluje się przywrócenie podcienia i udroźnienie jako przejścia pieszego, (niezależnie od funkcji obiektu) – dawnej uliczki bez nazwy.

3. **2MN,UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach budynków (handel, gastronomia, drobne rzemiosło).
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dwie kamienice oznaczone nr Rynek 3 – do zachowania w obecnej formie wraz z wystrojem architektonicznym elewacji (gzymsy, opaski okienne, balkony, podział stolarki, okiennice itp.);
  - b) zabudowa gospodarcza na tyłach działek wymaga uporządkowania poprzez likwidację przypadkowo lokalizowanych budynków gospodarczych, tworzących chaos przestrzenny od strony ul. Sienkiewicza; pożądane estetyczne ogrodzenia tworzące pierzeję ulicy.

4. **3MN,UH,UG,UR,UZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach budynków. Funkcja wariantowa: adaptacja zespołu zabudowy na usługi zdrowia (gabinety lekarskie, apteka).
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nowy budynek utrzymany w charakterze kamienic małomiasteczkowych; dwukondygnacyjny, ze stolarką o proporcjach i podziałach jak

- w kamienicach obok, z opaskami okiennymi, gzymsami wieńczącymi i kordonowymi (wg planu z 1820 r. stał tu dom);
- b) do zachowania w niezmienionym stanie d. posterunek żandarmerii – jako obiekt charakterystyczny z piwnicami sklepionymi kolebkowo i arkadowym kominem;
  - c) zabudowa od strony skweru powinna zmierzać do utworzenia uporządkowanego wnętrza urbanistycznego, mimo wtórnego wprowadzenia do Rynku ul. Bełżyckiej.

**5. 4ZP – o następujących ustaleniach:**

- 1) Przeznaczenie terenu: skwerek miejski.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie obecnej funkcji z ozdobną zielenią niską;
  - b) kapliczka z figurą Chrystusa Błogosławiącego wpisana do ewidencji zabytków pod nr 12577 podlega ochronie prawnej i planistycznej.

**OBSZAR III** – teren ograniczony od północy placem rynkowym i ul. Kazimierską, od zachodu ul. Kazimierską, od południa ul. Kębelską i podnóżem skarpy, od wschodu ul. Bełżycką.

**6. MN,UH,UR,UG – o następujących ustaleniach:**

- 1) Zabudowa w pierzei rynkowej wymaga sanacji:
  - a) na posesji oznaczonej nr Rynek 6 możliwość budowy obiektu w charakterze kamienicy małomiasteczkowej, dwukondygnacyjnej ze stolarką o proporcjach i podziałach jak w kamienicach istniejących, z opaskami wokół okien, gzymsami wieńczącymi i kordonowymi;
  - b) kamienica pod nr Rynek 7 – adaptacja stanu istniejącego z utrzymaniem zachowanych drewnianych „okiennic” przy drzwiach wejściowych; pożądane przywrócenie stolarki z podziałami;
  - c) budynek pod nr Rynek 8 – możliwość nadbudowy pierwszego piętra, z warunkami jak w p 1)a);
  - d) budynek pod nr Rynek 9 (stanowiący przykład zabudowy dysharmonizującej z zabytkowym wnętrzem) do adaptacji z postulatem zmiany otworów okiennych;
  - e) budynek pod nr Rynek 10 – adaptacja stanu istniejącego z zaleceniem przebudowy elewacji w parterze: zmniejszenie otworów okiennych, wymiana balustrady tarasu na drewnianą lub metalową w charakterze balkonów zachowanych w starych kamienicach;
  - f) budynek pod nr Rynek 12 – adaptacja stanu istniejącego z możliwością nadbudowy na warunkach jak w p. 1)a);
  - g) budynek pod nr Rynek 13 – adaptacja stanu istniejącego;
  - h) adaptacja obiektu mieszkalnego na posesji pod nr Rynek 15, z możliwością nadbudowy poddasza o charakterze użytkowym; należy

dążyć do powtórzenia formy facjaty, charakterystycznej dla starej zabudowy Wąwolnicy.

- 2) Dla pozostałych terenów adaptacja stanu istniejącego z możliwością niewielkich uzupełnień zabudowy na działkach wskazanych w planie.
- 3) Wzdłuż ul. Kazimierskiej i Kębelskiej dopuszcza się zabudowę rozluźnioną, jednorodziną, o wysokości max. dwóch kondygnacji.
- 4) Stopniowe przenoszenie siedlisk rolniczych na nowe tereny – zgodnie z programem urządzeniowo-rolnym; adaptacja opuszczonych siedlisk na cele mieszkalne, usługowe i letniskowe z utrzymaniem zieleni ogrodowej.
- 5) Należy uporządkować bezładną zabudowę gospodarczą likwidując prymitywne komórki oraz stopniowo wymieniać ogrodzenia od strony ulic wprowadzając drewno, biały kamień, żywopłoty - tworzące czytelne wnętrza uliczne.

#### **OBSZAR IV – teren szkoły**

##### 7. **UO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Adaptacja stanu istniejącego z wykluczeniem dalszej rozbudowy.
- 2) Ochronie podlega bardzo uszczuplony teren dawnego cmentarza przykościelnego, wraz z krzyżem kamiennym pod okazałymi drzewami.
- 3) Postuluje się umieszczenie odpowiedniej informacji turystycznej dla zwiedzających, o nieistniejącym już XV-wiecznym kościółku p.w. św. Marii Magdaleny.
- 4) Dojazd do szkoły od strony placu rynkowego, dojście piesze od strony Rynku i ul. Zamkowej.
- 5) Ochroną obejmuje się zachowane ukształtowanie terenu ze skarpą od strony ul. Zamkowej.
- 6) W przypadku prowadzenia prac ziemnych należy uwzględnić nadzór archeologiczny.

#### **OBSZAR V – teren ograniczony od wschodu placem rynkowym, od północy ul. Zamkową, od zachodu ul. Dulębów, od południa ul. Kazimierską (z wyłączeniem terenu szkoły).**

Wyodrębnia się następujące tereny:

##### 8. **1MN,UH,UG,UR**

**2MN,UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z usługami w parterach budynków (handel, gastronomia, drobne rzemiosło).
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - b) utrzymanie obecnej wysokości zabudowy parterowej w pierzei Rynku;

- c) dom narożny Rynek/ul. Zamkowa – do zachowania bez zmian, wraz ze sklepionym przyziemiem od ul. Zamkowej i kowalskimi okuciami drzwi;
- d) zachowanie wystroju elewacji ceglano-kamiennej kamienicy pod nr Rynek 22;
- e) uporządkowanie zapleczy gospodarczych na posesjach-likwidacja prymitywnych komórek;
- f) utrzymanie wraz z modernizacją zabudowy mieszkalnej w głębi terenu przy drodze gospodarczej oznaczonej w rysunku planu symbolem KX;
- g) postulowane badania archeologiczne w poszukiwaniu Bramy Lubelskiej.

9. **KD,KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: dojazd i dojście piesze do szkoły.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
adaptacja stanu istniejącego, docelowo wymiana nawierzchni łącznie z urządzeniem placu rynkowego.

10. **3MN,UH,UG,UR**

**4MN,UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego budynków mieszkalnych i gospodarczych w dobrym stanie technicznym;
  - b) utrzymanie obecnego charakteru zabudowy wzdłuż ul. Dulębów ze stopniowym przenoszeniem siedlisk rolniczych na nowe tereny – zgodnie z programem urzędniowo-rolnym; adaptacja opuszczanych siedlisk na cele mieszkalne, letniskowe lub usługowe nie powodujące uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących posesji;
  - c) pożądana stopniowa wymiana ogrodzeń od strony ulic, z zastosowaniem drewna, białego kamienia i żywopłotów w celu utrzymania czytelnych wnętr ulicznych.

11. **KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy oraz historyczny dojazd do zabudowy mieszkalnej w głębi terenu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie historycznej szerokości „miedzucha” z utwardzeniem starobrukiem;
  - b) uporządkowanie ogrodzeń wzdłuż drogi gospodarczej stanowiącej ciąg pieszy.



**OBSZAR VI** – teren ograniczony od wschodu ul. 3 Maja (gościniec kurowski), od północy podnóżem skarpy, od zachodu granicą ciągu pieszego, od południa ul. Zamkową i częścią placu rynkowego.

Wyodrębnia się następujące tereny:

12. **1UT,UG** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi turystyki i gastronomii.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się funkcję gastronomiczno-rozrywkową budynku „MEXICO-CLUB”, dopuszczając rozbudowę o funkcję turystyczną (zajazd z pokojami noclegowymi);
  - b) niezbędna przebudowa w zakresie formy zewnętrznej budynku – dostosowanie do charakteru zespołu objętego ochroną konserwatorską;
  - c) obowiązuje uporządkowanie otoczenia wokół budynku w zakresie ogrodzenia, nawierzchni placu, małej architektury, przesłonięcia wysoką zielenią od strony „placu targowego”.

13. **2MN,UH,UR,UŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa z towarzyszącymi usługami handlu, rzemiosła, łączności.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) od strony Rynku i ul. Zamkowej utrzymanie zabudowy pierzejowej z możliwością podniesienia do dwóch kondygnacji na posesjach oznaczonych nr Rynek 27 i 29, obiektów o charakterze kamieniczek jak w pierzei wschodniej;
  - b) ochroną planistyczną obejmuje się parterowy dom drewniany na posesji przy ul. Zamkowej jako charakterystyczny przykład zabudowy małomiasteczkowej;
  - c) ochroną prawną na mocy decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod nr A/871 objęty jest dom drewniany przy Rynku 28. obiekt wymaga niezwłocznego kapitalnego remontu z utrzymaniem jego obecnego wystroju. Postuluje się przeznaczenie go na funkcję muzeum wnętrza małomiasteczkowego z przełomu XIX/XX w. o kulturze żydowskiej z częścią mieszkalną na piętrze i handlową od strony ulicy.

14. **3UH,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

na wolnej działce, w pierzei ulicy, budynek parterowy z użytkowym poddaszem o architekturze nawiązującej do ciągu tradycyjnej ulicy Zamkowej.

15. **4NO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: oczyszczalnia ścieków.

- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) oczyszczalnia ścieków typu „BIOVAC” o przepustowości 250 m<sup>3</sup>/dobę, w zamkniętym obiekcie;
  - b) budynek parterowy, murowany, z dachem o nachyleniu ok. 45°, krytym gontem bitumicznym; formę obiektu należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Zarządem Zespołu Lubelskich Parków Krajobrazowych;
  - c) budynek maksymalnie wtopiony w spadek terenu, od strony doliny rz. Bystrej należy przesłonić wysoką zielenią.

16. **KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ogólnodostępne przejście piesze od ul. Zamkowej do łąk.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: należy wydzielić pas terenu wolnego od zabudowy i urządzić go jako ciąg pieszy – schody, niska zieleń, murki oporowe; konieczność pozostawienia niezabudowanego pasa terenu będącego jednocześnie ważnym ze względów krajobrazowych duktem widokowym na dolinę rzeki i przeciwległe wzgórze.

17. **KD, KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny przy placu targowym oraz dojazd do oczyszczalni ścieków.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy wydzielić pas terenu z utwardzonym dojazdem do oczyszczalni;
  - b) od strony skarpy nasadzić zieleń osłonową wysoką.

**OBSZAR VII** – teren ograniczony od południa ul. Lubelską, od zachodu ul. 3 Maja (gościniec kurowski) od wschodu drogą przy młynie, od północy tylną linią zabudowy gospodarczej.

Wyodrębnią się następujące tereny:

18. **1MN, UH, UG** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: handel, mała gastronomia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie w niezmienionym charakterze zabudowy od strony Rynku. Przy dekapitalizacji drewnianej zabudowy należy odtwarzać jej formę zewnętrzną;
  - b) teren na tyłach zabudowy Rynku wymaga uporządkowania i ogrodzenia wzdłuż ul. 3 Maja z wydzieleniem miejsca na letnią kawiarnię.

19. **2A,UK** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: usługi administracji lub kultury.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) utrzymanie parterowej zabudowy w obecnym charakterze – od strony Rynku;
    - b) możliwość rozbudowy w kierunku północnym, co przy wykorzystaniu spadku terenu daje 2 kondygnacje nadziemne z użytkowym poddaszem;
    - c) dojazd od ul. 3 Maja; zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych na posesji.
20. **3MN,UH,UR** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: handel, rzemiosło nieuciążliwe, gastronomia.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) adaptacja stanu istniejącego z bezwzględnym utrzymaniem obecnej zabudowy w pierzei Rynku i ul. Lubelskiej;
    - b) uporządkowanie terenu na zapleczu zabudowy, likwidacja prowizorycznej, nieestetycznej zabudowy gospodarczej.
21. **KX** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: droga gospodarcza i ogólnodostępny ciąg pieszy.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
należy wydzielić i utrzymać niezabudowany pas terenu, będący charakterystycznym dla Wąwolnicy „miedzuchem” o funkcji drogi gospodarczej, stanowiącym jednocześnie ważny ze względów krajobrazowych dukt widokowy na dolinę rzeki i przeciwległe wzgórze
22. **4MN,MR,UH,UR** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: siedliska rolnicze, usługi handlu i nieuciążliwego rzemiosła.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) adaptacja stanu istniejącego za wyjątkiem likwidacji substandardowej zabudowy gospodarczej;
    - b) utrzymanie zabudowy mieszkaniowej w tradycyjnej pierzei ulicy;
    - c) w wypadku potrzeby rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, należy utrzymać zabudowę parterową z użytkowym poddaszem z możliwością rozbudowy w głąb posesji;
    - d) ochronie planistycznej podlega małomiasteczkowy styl zabudowy wraz z charakterystycznymi przedogródkami.
23. **5KS** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: parking.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) teren przeznaczony na parking należy włączyć do planu zagospodarowania na cele turystyczne opuszczonego młyna;
- b) projektować miejsca parkingowe w niewielkich zespołach przedzielonych zielenią osłonową.

24. **6UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) rewaloryzacja nieczynnego młyna z przystosowaniem do pełnienia funkcji obsługi turystycznej – zajazd, motel;
  - b) odtworzenie śluzy i zanikającego stawu w połączeniu z rz. Bystrą;
  - c) obowiązuje kompleksowe zagospodarowanie całego terenu, łącznie z parkingiem oznaczonym symbolem 5KS.

**OBSZAR VIII** – Wzgórze zamkowo-kościelne;  
teren ograniczony od zachodu ul. Puławską, od południa ul. Zamkową, od północy i od wschodu doliną rz. Bystrej, od wschodu istniejącą zabudową.

I. Ustalenia ogólne:

Postuluje się, aby wzgórze zamkowo-kościelne wraz z górnym odcinkiem ul. Zamkowej uznać za rezerwat **kulturowo-zabytkowy**, podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej.

II. Wyodrębnia się następujące tereny:

25. **1UK**

**2ZP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zespół sakralny.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - b) adaptacja istniejącego zespołu sakralnego;
  - c) kontynuacja badań archeologicznych na wzgórzu w celu pełnego rozpoznania osadnictwa i roli tego terenu w okresie średniowiecznym i nowożytnym;
  - d) należy wyeksponować dla celów dydaktycznych mury obronne z czasów Kazimierza Wielkiego oraz rozpoznane fundamenty dawnego kościoła p.w. św. Wojciecha – w celu wzbogacenia programu turystycznego Wąwolnicy; wszelkie prace ziemno-budowlane na obszarze proponowanego rezerwatu kulturowego należy prowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym; w celu ochrony relikwów dawnego kościoła św. Wojciecha, a także murów obronnych lub innych odkrytych pozostałości budowli – prace ziemne powinny być prowadzone ręcznie;
  - e) „stara plebania” do bezwzględного zachowania w obecnym kształcie;

- f) „dom pielgrzyma”, jako przeskalowany w zabudowie, należy przesłonić maksymalnie zielenią, wtapiając go w zieleń wzgórza, bezwzględnie należy zaniechać dalszej zabudowy w obrębie kościoła;
- g) ochronie podlega zieleń wysoka u szczytu wzgórza, jednakże należy rozpatrzyć możliwość odsłonięcia sylwety kościoła od strony doliny rz. Bystrej, z punktu widokowego zlokalizowanego w zespole rekreacyjnym nad projektowanym zbiornikiem wodnym;
- h) ochronie planistycznej ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną podlega źródło przy drodze do Kazimierza.

26. **3KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego, požądane bardziej staranne wykonanie stopni, balustrady, elementów małej architektury itp.
  - b) przy przebudowie drogi KW, ciąg pieszy należy włączyć do zagospodarowania tego odcinka drogi.

27. **4KS** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: parking.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) parking należy urządzić w sposób nie naruszający skarpy na podstawie planu zagospodarowania terenu, w oparciu o uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
  - b) do zachowania skarpy przy ulicy wraz z figurą św. Jana Niepomucena znajdującą się w ewidencji zabytków nr 12575; należy uporządkować teren, pozostawiając dwie lipy rosnące przy figurze;
  - c) budowę parkingu należy poprzedzić badaniami archeologicznymi.

28. **5MN,UH,UG,UK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalna, usługi związane z funkcją sakralną wzgórza.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zespół domów o walorach zabytkowych do zachowania w historycznej formie; postulat wzbogacenia architektury stylowymi gankami; ewentualna zabudowa uzupełniająca o charakterze pomocniczym, zaspakajająca potrzeby mieszkańców może być dopuszczona w formie budynków parterowych, lokalizowanych w miejsce zabudowy gospodarczej;
  - b) możliwość odtworzenia na posesji nr 13 dużego drewnianego domu z podcieniem (d. dom burmistrza) na śladach zachowanych sklepionych piwnic w głębi zdziczałego ogrodu.

29. **6MN,UH,UG,UK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkalna.

Funkcja uzupełniająca: handel, mała gastronomia, usługi kultury.

- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zespół domów o walorach zabytkowych do bezwzględneho zachowania w niezmienionej formie;
  - b) Dom Księży z 1783 r. (szpitalik) do bezwzględneho zachowania z postulatem zmiany funkcji na ogólnodostępną nie kolidującą z pobliskim kościołem;
  - c) „d. karczma przy kościele” (Nr 25) – likwidacja dobudówki, komina z cegły silikatowej, uporządkowanie otoczenia; obiekt o wybitnych walorach zabytkowych – do rewaloryzacji.

30. **7KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
adaptacja obecnego „dzikiego” zejścia na łąki, pożądane starannie urządzenie terenu – schodki, poręczki itp. elementy małej architektury.

31. **KG (KUD1)** – o następujących ustaleniach:

- ul. Zamkowa (d. Kościelna) do zachowania w obecnych szerokościach z postulatem przywrócenia nawierzchni z bruku (zerwanie asfaltu).

**OBSZAR IX** – teren łąki ograniczony od południa podnóżem wzgórza kościelnego, z pozostałych stron rz. Bystrą i jej odnogą.

32. **ZŁ,UK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: miejsce związane z zespołem sakralnym – uroczystości związane z kultem M.B. Kębelskiej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) zagospodarowanie terenu nie może przerwać systemu terenów zielonych w dolinie rz. Bystrej; zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

**OBSZAR X** – teren ograniczony od wschodu ul. Puławską, z pozostałych stron terenami łąk w dolinie rz. Bystrej.

33. **MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zespół zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) chałupa pod nr Marcunki 5 (nr 13049 w ewidencji zabytków) do ewentualnej translokacji ze względu na położenie na skraju koryta rzeki; możliwość budowy na działce nowego domu, parterowego z wysokim dachem, zlokalizowanego w linii istniejącej zabudowy;

- c) dla pozostałych budynków możliwość modernizacji istniejących obiektów bez prawa rozbudowy.

**OBSZAR XI** – teren ograniczony od północnego-wschodu ul. Puławską, z pozostałych stron łąkami w dolinach rz. Bystrej i rz. Sanicy.

34. **MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zespół zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) możliwość modernizacji istniejących budynków, bez prawa rozbudowy.

**OBSZAR XII** – teren ograniczony od północy ul. Puławską, zespołem zabudowy mieszkaniowej i doliną rzeki, od zachodu terenem kolejki wąskotorowej, od południa ul. Kazimierską i zespołem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż tej ulicy, od wschodu terenem zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Dulębów.

35. **ZP,US,W** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: park sportowo-rekreacyjny.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu stanowi element systemu terenów zielonych, łącząc dolinę rz. Sanicy z doliną rz. Bystrej;
  - b) teren projektowanego parku wymaga specjalistycznego, kompleksowego opracowania w oparciu o następujące zasady:
    - przyjmuje się koncepcję parku krajobrazowego podkreślającego krajobraz naturalnej łąki, stanowiącej przedpole dla panoramy wzgórza zamkowo-kościelnego;
  - c) w miejscu podmokłych łąk należy utworzyć zbiornik wodny (jeziorko) wzbogacający krajobraz pod względem plastycznym (odbicie w wodzie wzgórza kościelnego);
  - d) dolinę rz. Sanicy ze starą drogą ku „Miejscu na Zjawieniu” należy powiązać siecią ciągów pieszych, poprzez stację kolejki wąskotorowej, prowadzących do wzgórza kościelnego i placu rynkowego jako centralnego miejsca w osadzie Wąwolnica;
  - e) w części centralnej parku – łąki należy zlokalizować boisko sportowe, dla którego zaplecze stanowi szkoła;
  - f) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - g) ewentualne zadaszienia można lokalizować w pobliżu strefy zabudowy gospodarczej;
  - h) przedstawioną na rysunku planu propozycję zagospodarowania terenu należy traktować jako graficzny ideogram.

**OBSZAR XIII** – teren ograniczony od wschodu ul. Dulębów, od północy ul. Puławską, od południa ul. Kazimierską, od zachodu projektowanym zespołem sportowo-rekreacyjnym.

Wyodrębnia się następujące tereny:

36. **1MN**

**2MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego uznanego za charakterystyczny dla Wąwolnicy, z możliwością uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach;
  - b) nowa zabudowa w linii zabudowy istniejącej, w celu wytworzenia czytelnego wnętrza ulicy;
  - c) charakter zabudowy utrzymany w formach tradycyjnych wzdłuż ulicy Dulębów i Kazimierskiej.

37. **3RO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: strefa ogrodów.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
utrzymanie ogrodów bez prawa zabudowy.

38. **4KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: przejście piesze.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
po śladzie drogi gospodarczej, charakterystycznego „miedzucha”, należy urządzić ciąg pieszy łączący szkołę z terenami sportowymi.

**OBSZAR XIV** – kolejka wąskotorowa.

Wyodrębnia się następujące tereny:

39. **1KK**

**3KK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: kolejka wąskotorowa o funkcji turystycznej.  
Funkcja uzupełniająca: obsługa lokalnego ruchu osobowego i towarowego.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy utrzymać kolejkę wąskotorową tworząc z niej jeden z ważniejszych elementów promocji turystycznej gminy;
  - b) na trasie kolejki wyznaczyć miejsca przystanków przy Gościńcu Kurowskim, Mareczkach i Kęble – do uzgodnienia z Zarządem PKP.



40. **2KK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: stacja główna kolejki wąskotorowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) odtworzenie budynku stacji w miejscu obiektu rozebranego;
  - b) budynek oprócz funkcji obiektu kolejowego może spełniać funkcje obsługi turystycznej związanej z handlem i gastronomią (poblize zespołu sportowego);
  - c) postuluje się nawiązanie do architektury budynku stacji z przełomu XIX/XXw.
  - d) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji nie związanych z obsługą turystyczną.

## **OBSZAR XV** – Cmentarz parafialny.

Wyodrębnia się następujące tereny:

41. **1ZC** – o następujących ustaleniach:

adaptacja cmentarza parafialnego z przyjęciem wszystkich skutków wynikających z faktu wpisania do rejestru zabytków decyzją nr A/798 z dnia 31 stycznia 1980 r., w granicach wskazanych na rysunku. Ochronie prawnej podlega topola biała stanowiąca pomnik przyrody.

42. **2ZC** – o następujących ustaleniach:

- a) realizacja nowego cmentarza jest uwarunkowana zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych dla tego rodzaju inwestycji;
- b) dla całego terenu związanego funkcjonalnie z nowym cmentarzem obowiązuje opracowanie kompleksowego, pełnobrańowego projektu i uzyskanie odpowiednich decyzji;
- c) w projekcie zagospodarowania nowego cmentarza należy uwzględnić następujące warunki:
  - poprzez odpowiednie ukształtowanie powierzchni ograniczyć możliwość zanieczyszczeń wód powierzchniowych,
  - styki terenu z granicą wąwozów i stromymi stokami zabezpieczyć przed erozją za pomocą zadrzewień i zadarnień;
- d) obowiązuje utrzymanie skarpy głębocznicy poprzez zapobieganie zjawiskom geodynamicznym, ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi w strefie krawędziowej.

43. **3ZP** – o następujących ustaleniach:

- a) pomiędzy krawędzią głębocznicy (dawnego traktu kazimierskiego), a ogrodzeniem cmentarza należy zachować 15-metrowy pas zieleni izolacyjnej w formie zadarnienia zabezpieczającego przed postępującą erozją ścian wąwozu;

b) obowiązuje bezwzględny zakaz wszelkich prac naruszających zbocza głęboznicy.

44. **4ZL** – o następujących ustaleniach:

ochrona i konserwacja zadrzewień i zakrzewień.

45. **5KS** – o następujących ustaleniach:

a) urządzenie dojazdu i parkingu stanowi integralną część projektu zagospodarowania cmentarza i wymaga wszystkich przewidzianych prawem uzgodnień;

b) dojazd powinien być wykonany w sposób zabezpieczający przed erozją ścian głęboznicy i jej dna;

c) przy parkingu należy urządzić punkt składowania odpadów i zabezpieczyć sanitariaty.

46. **6ZP** – o następujących ustaleniach:

przy parkingu obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej mającej oddzielić część związaną z obsługą cmentarza od zieleni leśnej na stromych zboczach

47. **8KD (KDRp)** – droga dojazdowa o następujących ustaleniach:

wzdłuż ogrodzenia cmentarza od strony południowej należy zabezpieczyć pas terenu o szer.10m stanowiący drogę dojazdową do terenów polnych.

**OBSZAR XVI** – tereny leśne pomiędzy cmentarzem parafialnym, a głęboznicą (d. trakt kazimierski).

Wyodrębnia się następujące tereny:

48. **1ZL**

**2ZL** – o następujących ustaleniach:

1) Przeznaczenie terenu: las, wąwóz.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu wraz z porastającym go lasem;

b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz innych inwestycji zmieniających obecne ukształtowanie terenu.

49. **3ZL**

**4ZL** – o następujących ustaleniach:

a) tereny przeznaczone do zalesień ze względu na konieczność zapobiegania erozji:

b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz innych działań zmieniających obecne ukształtowanie terenu.

**OBSZAR XVII** – teren lasów i pól ograniczony od północy cmentarzem parafialnym, od wschodu drogą gospodarczą bez nazwy (dawny trakt opolski), od południa granicą planu.

Wyodrębnia się następujące tereny:

50. **1RP**

**2RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.  
Funkcja uzupełniająca: strefa ochrony krajobrazu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

51. **3ZL** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: las, wąwozy.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie wąwozów wraz z istniejącą zielenią zabezpieczającą przed erozją;
  - b) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

52. **4ZL, 5 ZL**

**6ZL** – o następujących ustaleniach:

- a) tereny przeznaczone pod zalesienia;
- b) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

53. **7ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) rekultywacja terenu po wyrobisku kopalni gliny dla potrzeb cegielni;
  - b) bezwzględny zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy;
  - c) ochronie prawnej podlega stanowisko żołą w ścianie wyrobiska co zobowiązuje do zabezpieczenia ścian nieczynnej cegielni przed zarastaniem i obsuwaniem oraz do stałego nadzoru w przypadku powrotu żołą w celu wyeliminowania zagrożeń ze strony człowieka.

54. **8MZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: mieszkalnictwo zbiorowe – rodzinny dom dziecka.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) niezbędne jest wykonanie ekspertyzy warunków geologiczno-inżynierskich dla oceny potencjalnych problemów geotechnicznych przy projektowaniu posadowienia obiektów budowlanych oraz ocena stanu geodynamicznego skarp po byłej cegielni w celu ich zabezpieczenia w zakresie bezpieczeństwa powszechnego;

- b) ekspertyza powinna dokonać analizy potencjalnego zagrożenia wodą stuletnią w zakresie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego projektowanej inwestycji;
- c) obowiązuje pozostawienie w stanie nienaruszonym skarpy będącej miejscem lęgowym chronionych gatunków ptaków;
- d) obowiązuje ograniczenie penetracji obszaru w pobliżu lęgówisk w okresie od 1 kwietnia do 31 sierpnia;
- e) obowiązuje maksymalne oddalenie budynku od skarpy, która była miejscem lęgowym;
- f) dopuszcza się rozbiórkę istniejących zabudowań cegielni;
- g) projektowana zabudowa kubaturowa winna nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań form architektonicznych, charakterystycznych dla Wąwolnicy;
- h) zabudowa maksymalnie do dwóch kondygnacji – w tym druga jako użytkowe poddasze;
- i) dach kryty dachówką.

## **OBSZAR XVIII** – dolina rz. Sanicy.

Wyodrębnią się następujące tereny:

### 55. **1MN**

**2MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich modernizacji i częściowej rozbudowy;
  - b) rozbudowa nie powinna przekraczać 50% obecnej powierzchni zabudowy;
  - c) dopuszczalna wysokość budynku: parter z poddaszem użytkowym, wysokość kalenicy dachu do 10,5 m nad poziom terenu;
  - d) utrzymanie jednej linii zabudowy wzdłuż drogi dojazdowej.

### 56. **3ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: dolina rzeki – łąki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje likwidacja nasypu drogi do d. cegielni oraz utrzymanie obecnego naturalnego stanu podmokłej łąki z zakazem osuszania i zasypywania doliny rzeki;
  - b) dojazd do istniejącej zabudowy dawnym traktem opolskim;
  - c) likwidacja pozostałości nieczynnej cegielni bez możliwości zamiany na inną funkcję gospodarczą.

57. **4W** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: rz. Sanica.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - j) obowiązuje utrzymanie naturalnego koryta rzeki z jej licznymi odnogami i okresowymi wysiękami;
    - k) obowiązuje utrzymanie obecnej roślinności bagiennej;
    - l) zakaz zrzutu ścieków i wód deszczowych nieoczyszczonych do odbiornika.

**OBSZAR XIX** – teren ograniczony od zachodu kolejką wąskotorową, od północy ul. Kazimierską, od południowego-wschodu szosą do Opola.

Wyodrębnią się następujące tereny:

58. **1UH,UR,UG,MN** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: usługi handlu, rzemiosła, małej gastronomii.  
Funkcja uzupełniająca: dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania terenu funkcją mieszkalną dla własnych potrzeb.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) zagospodarowanie terenu należy opracować w oparciu o kompleksowy program funkcjonalno-przestrzenny uwzględniający zasady harmonijnej, estetycznej zabudowy, zaopatrzenie w media i odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji osady Wąwolnica;
    - b) budynki parterowe, z użytkowym poddaszem, w dachach o nachyleniu 45°; odległość zabudowy od terenów kolejowych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 20 maja 2000 r., powinna wynosić nie mniej niż 10m, a od osi skrajnego toru minimum 20m.
    - c) obowiązuje ochrona przed zniszczeniem doliny rz. Sanicy, oznaczonej symbolem 2ZP.
59. **2ZP** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: koryto rzeki, zieleń.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje ochrona przebiegu koryta rzeki wraz z roślinnością umacniającą jej brzeg;
    - b) zakaz zabudowy i grodzenia doliny rzeki, teren należy pozostawić jako otwarty.
60. **3 ZP,KS,UR** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zielone pełniące okresowo funkcję parkingu dla obsługi cmentarza i pielgrzymek.  
Funkcja uzupełniająca: nieuciążliwe rzemiosło.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) uznaje się funkcję stabilizacji równowagi środowiska za pierwszoplanową w sposobie zagospodarowania terenu stanowiącego ważne ogniwo pomiędzy doliną rz. Sanicy, a doliną rz. Bystrej;
- b) należy zlikwidować substandardową zabudowę pozostałą po byłej bazie G.S. na rzecz przywrócenia terenu zielonego, wolnego od zabudowy;
- c) ewentualne usługi rzemieślnicze można lokalizować przy drodze do Opoła, na terenie oznaczonym kolorem szarym na rysunku planu;
- d) obowiązuje bezwzględny zakaz użytkowania terenu jako składowiska złomu;
- e) zagospodarowanie parkingu powinno spełniać wymogi ochrony środowiska: odprowadzenie wód powierzchniowych do rzeki poprzez separatory, teren zagospodarować zielenią niską, od strony drogi do Opoła wysoka zieleń osłonowa;
- f) nową zabudowę należy kształtować w oparciu o tradycyjne formy zabudowy gospodarczej; całość ogrodzić w sposób estetyczny.

61. **4UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi handlu, rzemiosła, małej gastronomii.  
Funkcja uzupełniająca: dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania terenu funkcją mieszkalną dla własnych potrzeb.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - b) adaptacja stanu istniejącego bez prawa rozbudowy;
  - c) bezwzględny zakaz przeznaczania terenu na cele składowe;
  - d) pożądana modernizacja istniejącego obiektu z nawiązaniem do tradycyjnych form architektury osady Wąwolnica, uwzględniających eksponowane położenie budynku w tle charakterystycznego krzyża na rozstajnych drogach;
  - e) od strony drogi do Opoła wysoka zieleń osłonowa.

**OBSZAR XX** – teren wzdłuż północnej pierzei ul. Kazimierskiej ograniczony od wschodu głęboczną bez nazwy.

62. **MN,UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: usługi handlu, drobne nieuciążliwe rzemiosło, mała gastronomia, pokoje letniskowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - b) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej znajdującej się w dobrym stanie technicznym;
  - c) możliwość dogęszczania zabudową mieszkaniową na wolnych działkach lub powstałych w drodze wtórnego podziału, przy zachowaniu min. 1000m<sup>2</sup> samodzielnej działki i zapewnieniu do niej dojazdu;

- d) przy likwidacji siedlisk rolniczych możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele usługowe, przy zachowaniu charakteru zabudowy siedliskowej;
- e) przy wszelkich inwestycjach obowiązuje zakaz podcinania skarp ze względu na ochronę przed skutkami erozji i zachowanie równowagi geodynamicznej;
- f) dopuszczalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem, dla budynków gospodarczych i usługowych zabudowa parterowa z dachami 30÷40<sup>0</sup>; nowe obiekty w nawiązaniu do tradycyjnych form architektury Wąwolnicy.

**OBSZAR XXI** – teren upraw polowych, ogrodów, zalesień, zadarnień, ograniczony od północy terenami budowlanymi Wąwolnicy, od wschodu ul. Bełżycką, od południa granicą planu

Wyodrębnia się następujące tereny:

- 63. **1MN** – o następujących ustaleniach:  
adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze pojedynczego siedliska.
- 64. **2RZ**  
**14RZ**  
**18RZ** – o następujących ustaleniach:
  - 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - b) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
    - c) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.
- 65. **3ZL** – o następujących ustaleniach:  
utrzymanie zalesionej skarpy z możliwością dolesienia terenu przylegającego zgodnie z rysunkiem planu.
- 66. **4RP**  
**12RP**  
**19RP** – o następujących ustaleniach:
  - 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zakaz zabudowy;

- b) w strefie przykrawędziowej wąwozu należy pozostawić pas szer. 5m wyłączony z orki w celu zapobieżenia erozji i rozorywania skarpy.
67. **5ZL** – o następujących ustaleniach:  
utrzymanie zalesionej skarpy z zakazem podcinania zbocza.
68. **6RZ,RO**  
**13RZ,RO** – o następujących ustaleniach:  
1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia z dopuszczeniem upraw ogrodnich.  
2) Zasady zagospodarowania terenu:  
a) uprawy ogrodnicze gatunków zabezpieczających strome stoki przed zjawiskami erozji;  
b) zakaz zabudowy.
69. **7KX** – o następujących ustaleniach:  
1) Przeznaczenie terenu: dojście piesze do punktu widokowego.  
2) Zasady zagospodarowania terenu:  
a) wytyczenie ścieżki pieszej z wykonaniem niezbędnych umocnień w skarpie wąwozu;  
b) przy wejściu do wąwozu umieścić tablicę informacyjną.
70. **8UT** – o następujących ustaleniach:  
1) Przeznaczenie terenu: urządzony punkt widokowy na wzgórzu zamkowe.  
2) Zasady zagospodarowania terenu:  
a) z własności prywatnej należy wydzielić teren o pow. ~ 1000 m<sup>2</sup>, dostępny od strony drogi w wąwozie (7KX);  
b) teren wyposażać w siedziska, deszczochron i miejsce na ognisko.
71. **9ZL**  
**10ZL**  
**11ZL**  
**15ZL**  
**16ZL** – o następujących ustaleniach:  
1) Przeznaczenie terenu: strome zbocza głębocznicy.  
2) Zasady zagospodarowania terenu:  
a) obowiązuje utrzymanie zboczy wąwozów w ich naturalnym zalesionym stanie;  
b) należy zapobiegać zjawiskom geodynamicznym ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi związanymi z poszerzeniem dróg w dnach wąwozów i w strefie przykrawędziowej;  
c) możliwość dolesiania terenów przylegających, zgodnie z rysunkiem planu.



**OBSZAR XXII** – teren wzdłuż północnej pierzei ul. Kębelskiej, ograniczony od zachodu głęboczną bez nazwy, od południa podnóżem zalesionego stoku.

72. **MN,UH,UR,UG** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: usługi handlu, drobne nieuciążliwe rzemiosło, pokoje letniskowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy utrzymać tradycyjny charakter zabudowy małomiasteczkowej wzdłuż ulicy Kębelskiej;
  - b) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej znajdującej się w dobrym stanie technicznym;
  - c) możliwość dogęszczania zabudowy na wolnych działkach lub powstałych w drodze wtórnego podziału, przy zachowaniu min. 1000m<sup>2</sup> samodzielnej działki i zapewnieniu do niej dojazdu;
  - d) przy likwidacji siedlisk rolniczych możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele usługowe, przy zachowaniu charakteru zabudowy siedliskowej;
  - e) dopuszczalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: jedna kondygnacja z użytkowym poddaszem, dla budynków gospodarczych i usługowych zabudowa parterowa z dachami 30°÷40°;
  - g) przy wszelkich inwestycjach obowiązuje zakaz podcinania skarp ze względu na ochronę przez skutkami erozji i zachowanie równowagi geodynamicznej;

**OBSZAR XXIII** – teren wzdłuż północno-wschodniej granicy ul. Bełżyckiej, od południa ograniczony terenem upraw polowych i zadarnień na stokach, od zachodu drogą gospodarczą bez nazwy.

Wyodrębnią się następujące tereny:

73. **1MR,MN,UR**

**2MR,**

**3MR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa rolnicza siedliskowa, zabudowa jednorodzinna.  
Funkcja uzupełniająca: nieuciążliwe rzemiosło.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej znajdującej się w dobrym stanie technicznym;
  - b) bezwzględna likwidacja budynku produkcyjno-magazynowego na działce nr 448;

- c) możliwość dogęszczania zabudową mieszkaniową na wolnych działkach lub powstałych w drodze wtórnego podziału, przy zachowaniu min. 1000m<sup>2</sup> samodzielnej działki i zapewnieniu do niej dojazdu;
- d) przy likwidacji siedlisk rolniczych możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele usługowe, przy zachowaniu charakteru zabudowy siedliskowej;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem, dla budynków gospodarczych i usługowych zabudowa parterowa z dachami 30°÷40°;
- f) przy wszelkich inwestycjach obowiązuje zakaz podcinania skarp ze względu na ochronę przez skutkami erozji i zachowanie równowagi geodynamicznej;

74. **4RZ**

**5RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzaczenia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) Wprowadzenie zadarnień i zakrzaceń na strome stoki w celu zapobiegania procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) Obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej oraz podcinania zboczy.

**OBSZAR XXIV** – teren zabudowy mieszkaniowej ograniczony od północy ul. Lubelską, od zachodu ul. Sienkiewicza, od wschodu ul. Partyzantów (d. traktem bełżyckim), od południowego - zachodu ul. Bełżycką.

Wyodrębnia się następujące tereny:

75. **1MN,MR,UH,UG,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: usługi handlu, drobna gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło, pokoje letniskowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej znajdującej się w dobrym stanie technicznym;
  - b) możliwość dogęszczania zabudową mieszkaniową na wolnych działkach lub powstałych w drodze wtórnego podziału, przy zachowaniu min. 1000m<sup>2</sup> samodzielnej działki i zapewnieniu do niej dojazdu;
  - c) przy likwidacji siedlisk rolniczych możliwość adaptacji budynków gospodarczych na cele usługowe, przy zachowaniu charakteru zabudowy siedliskowej;
  - d) wzdłuż pierzei ul. Lubelskiej obowiązuje zachowanie obecnej linii zabudowy, jej wysokości i gabarytów; dla budynków sytuowanych

w głębi terenu dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z użytkowym poddaszem, dla budynków gospodarczych i usługowych zabudowa parterowa z dachami 30°÷40°;

76. **2UR** – o następujących ustaleniach:  
adaptacja istniejącego młyna wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową.

**OBSZAR XXV** – teren usług administracji, zdrowia, obsługi rolnictwa i zabudowy wielorodzinnej, przylegający od północy do ul. Lubelskiej, z pozostałych stron ograniczony zabudową mieszkaniową i jednorodziną.

Wyodrębnią się następujące zmiany:

77. **1MW** – adaptacja istniejącego budynku wielorodzinnego.

78. **2UZ,UA,UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: adaptacja przychodni zdrowia i administracji z możliwością docelowego przekształcenia na usługi turystyki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w przypadku pozostawienia obecnej funkcji, adaptacja stanu istniejącego;
  - b) w razie przeniesienia funkcji administracyjnych i usług leczenia w rejon Rynku – teren należy przystosować dla usług związanych z turystyką (hotel, pensjonat).

79. **3RPU** – o następujących ustaleniach:

adaptacja lecznicy weterynaryjnej małych zwierząt z towarzyszącą funkcją mieszkalną.

80. **KG(KDD)** – o następujących ustaleniach:

należy utrzymać drogę dojazdową o obecnych parametrach.

**OBSZAR XXVI** – teren ograniczony od północy ul. Lubelską, od zachodu ul. Partyzantów (d. trakt bełżycki), od wschodu i południa terenami upraw polowych i ogrodniczych.

81. **1MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
adaptacja stanu istniejącego z możliwością budowy drugiego domu na działce z dojazdem drogą istniejąca przy Urzędzie Gminy.

82. **2MR,MN,**  
**3MR,MN** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa i jednorodzinna.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością uzupełnienia zabudową jednorodziną na działkach wskazanych w rysunku planu;
    - b) nowa zabudowa parterowa z użytkowym poddaszem utrzymana w charakterze zabudowy tradycyjnej;
    - c) pożądane stopniowe przekształcanie siedlisk rolniczych na cele mieszkaniowe, letniskowe lub usługowe nie powodujące uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących posesji;
    - d) zakaz podcinania skarp, ochrona przed skutkami erozji.
    - e) dla terenu oznaczonego symbolem 2 MR,MN możliwość zabudowy uzależnia się od wcześniejszego podziału geodezyjnego zapewniającego drogę dojazdową o szerokości min. 6,0 m do wszystkich posesji; wielkość działek budowlanych należy przyjąć zgodnie z §4 ust 1d niniejszej uchwały.
83. **4RZ** – o następujących ustaleniach:  
obowiązuje utrzymanie stromej skarpy poprzez zabezpieczenie jej zielenią przeciwoerozyjną – zakrzaczenia, zadarnienia.
84. **KG(KDDZ)** – o następujących ustaleniach:  
wydzielenie pasa terenu o szerokości 10 m w celu urządzenia drogi dojazdowej do nowych terenów budowlanych.

**OBSZAR XXVII** – o następujących ustaleniach:

85. **WZ**
- 1) Przeznaczenie terenu: ujęcie wody.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) adaptacja stanu istniejącego;
    - b) w zakresie ochrony środowiska za niezbędne uznaje się w strefie ochronnej zakaz chemicznego nawożenia;
    - c) siedlisko w sąsiedztwie ujęcia wody może funkcjonować na zasadach uzgodnionych ze służbami sanitarnymi.

**OBSZAR XXVIII** – teren wzdłuż południowej pierzei ul. Lubelskiej, od północy ograniczony podnóżem zalesionego i zadarnionego stoku, od zachodu istniejącą zabudową, od wschodu zalesionym stokiem.

86. **MN** – o następujących ustaleniach:

3) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.

4) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością niewielkich dogęszczeń na wydzielonych działkach o powierzchni min. 1000m<sup>2</sup> z zapewnionym samodzielnym dojazdem do posesji;
- b) nowa zabudowa parterowa z użytkowym poddaszem utrzymana w charakterze zabudowy tradycyjnej;
- c) pożądane stopniowe przekształcanie terenu siedlisk rolniczych na cele mieszkalne, letniskowe lub usługowe (w tym związane z rekreacją) nie powodujące uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących posesji;

**OBSZAR XXIX** – teren ograniczony od północy w części drogą Lublin-Kazimierz, w części zabudową zlokalizowaną wzdłuż tej drogi; od strony zachodniej granicą obszaru XXVI i XXVII oraz traktem bełżyckim, od południa granicą planu.

Wyodrębnią się następujące tereny:

87. **1RO**

**9RO** – o następujących ustaleniach:

1) Przeznaczenie terenu: sady, ogrody.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) wprowadzenie gatunków ochronnych przed erozją (rośliny wieloletnie, w uprawach sadowniczych murawy);
- b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

88. **2MR** – o następujących ustaleniach:

1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, siedlisko rolnicze.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością rozbudowy o nowe siedlisko w sąsiedztwie ujęcia wody;
- b) zasady zabudowy i sposobu użytkowania należy uzgodnić ze służbami sanitarnymi.

89. **3RP**  
**6RP**  
**8RP**  
**15 RP** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
    - b) w strefie przykrawędziowej wąwozu należy pozostawić pas szer. 5m wyłączony z orki w celu zapobieżenia erozji i rozorywania skarpy.
90. **4RZ**  
**14RZ**  
**17RZ, 24 RZ**  
**27RZ**
- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
    - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.
91. **5ZL**  
**10 ZL**  
**11ZL**  
**21ZL**  
**23ZL**  
**29ZL** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: strome zbocza głębocznicy.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje utrzymanie zboczy wąwozów w ich naturalnym zalesionym stanie;
    - b) należy zapobiegać zjawiskom geodynamicznym ze szczególną ochroną przed skutkami erozji lub pracami ziemnymi związanymi z poszerzeniem dróg w dnach wąwozów i w strefie przykrawędziowej;
    - c) możliwość dolesiania terenów przylegających, zgodnie z rysunkiem planu.
92. **7MN**  
**16MN**  
**19MN, MR**  
**25MN**  
**26MN**  
**28MN**  
**30MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością niezbędnej modernizacji;
    - b) możliwość uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach budynkami dwukondygnacyjnymi w tym użytkowe poddasze;
    - c) bezwzględny zakaz podcinania zboczy, niszczenia zieleni stabilizującej strome zbocza.
93. **20MN** - o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) budynek parterowy o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% areалу terenu wyznaczonego jako działka budowlana;
    - b) bezwzględny zakaz podcinania zbocza i naruszania warunków geotechnicznych.
94. **12KX** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg spacerowy
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) należy urządzić ścieżkę spacerową dnem wąwozu łączącą tereny rekreacyjne nad zalewem, a polami na wierzcholinie.
95. **22KX** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: ciąg spacerowy.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu: należy urządzić połączenie ścieżką spacerową dróg gospodarczych KDRz.

**OBSZAR XXX** – teren łąk ograniczony od północy i wschodu drogą u podnóża skarpy Zarzeka do granicy planu, od południa drogą Wąwolnica-Nałęczów, od zachodu drogą przy młynie do ul. Lubelskiej ku Zarzece.

#### I. Ustalenia ogólne:

- 1) Proces urządzania zespołu rekreacyjnego odbywać się będzie w obszarze o wyjątkowych walorach krajobrazowych, na obrzeżu zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków; ustalając zasady kształtowania nowych wartości krajobrazowych, za podstawę wszelkich działań należy przyjąć harmonijną aranżację przestrzeni, jaką jest w tym miejscu dolina rzeki Bystrej otoczona wzgórzami, zamknięta od zachodu sylwetą kościoła na d. wzgórzu zamkowym, od wschodu panoramą wzgórz nałęczowskich.
- 2) Realizacja zalewu wymaga przebudowy poza teren zalewowy linii i stacji transformatorowych istniejących na terenach łąk. Obowiązuje skablowanie terenu wzdłuż dróg obsługujących zabudowę. Prowadzenie linii

napowietrznych wzdłuż projektowanego zespołu rekreacyjnego uznaje się za niezgodne z zasadami kształtowania krajobrazu.

## II. Wyodrębnia się następujące tereny:

96. **1W**,

**2W**,

**3W**,

**4W** – o następujących ustaleniach:

1) Przeznaczenie terenu: zbiorniki retencyjne

Funkcja uzupełniająca: rekreacja i hodowla.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

a) główne założenia budowy kompleksu wodnego:

- zespół czterech zbiorników o różnych funkcjach, zlokalizowany poza głównym korytem rzeki, z bocznym zasilaniem zabezpieczającym przed skutkami ewentualnej awarii oczyszczalni ścieków w Nałęczowie,
- ze względu na dużą różnicę poziomów w terenie projektuje się wielopoziomowy, kaskadowy układ piętrzenia,
- ukształtowanie czaszy zbiorników pod poziomem terenu z dopuszczeniem maksymalnego ogroblowania do wysokości istniejących obwałowań – pozostałości po dawnych stawach,
- ze względów krajobrazowych obowiązuje płynne, meandrowe ukształtowanie brzegów z odcinkami plaż i kąpielisk,

b) przewiduje się następujące funkcje dla poszczególnych zbiorników:

- zbiornik górny (4W) powinien pełnić funkcję zbiornika kolmatacyjnego,
- zbiornik środkowy 1 (3W) o funkcji sedymentacyjnej i przyrodniczej z możliwością hodowli ryb i uprawiania sportów wędkarskich (funkcja rekreacyjna),
- zbiornik środkowy 2 (2W) o funkcji rekreacyjnej i wybitnie krajobrazowej z nieregularnie ukształtowanymi brzegami, półwyspem z punktem widokowym i wyspą na środku zbiornika,
- zbiornik dolny (1W) o funkcji rekreacyjnej i przyrodniczej (wzbogacenie krajobrazu poprzez nieregularną formę obwałowań), w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy usługowej związanej z turystyką.

97. **5W** – o następujących ustaleniach:

1) Przeznaczenie terenu: koryto rzeki Bystrej.

2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) przy wszelkich zabiegach hydrotechnicznych obowiązuje zachowanie naturalnego, meandrującego wśród łąk koryta rzeki;



- b) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie pasów zieleni wysokiej wzdłuż koryta rzeki, za wyjątkiem odcinka stanowiącego otwarcie widokowe na zbiorniku 2W na wzgórze kościelne.

98. **6ZŁ,UT,**

**10ZŁ,UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąki.  
Funkcja uzupełniająca: rekreacja.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) do czasu opracowania kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu związanego z funkcją rekreacyjną obowiązuje utrzymanie obecnego sposobu użytkowania łąk;
  - b) docelowo likwidacja siedlisk rolniczych, obecnej stacji paliw i rozwój rekreacji związanej z funkcją zalewu: wędkarstwo, plażowanie;
  - c) na terenach łąk bezwzględny zakaz urządzania pól campingowych, namiotowych i biwakowych;
  - d) zamiana gruntów ornych i ogrodów na łąki;
  - e) należy wydzielić trasy spacerowe, urządzone w sposób zabezpieczający całą powierzchnię łąki przed zdeptaniem. Przy ścieżkach spacerowych należy urządzić miejsca odpoczynku w zieleni ocieniającej (ławy, stoły), kosze na śmieci, itp.;
  - f) u podnóża zboczy doliny urządzenie ścieżek dydaktycznych prowadzących dnem doliny pomiędzy stanowiskami rzadkich gatunków roślin łąkowych.

99. **7UT**

**8UT,KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: usługi turystyczne, zespół nowej zabudowy, adaptacja istniejącego siedliska.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren ze zdewastowaną zabudową po byłej bazie gospodarczej przeznacza się pod zespół nowej zabudowy o programie turystycznym – gastronomia, zaplecze rekreacyjne, ewentualnie motel, magazyn sprzętu sportowego, sanitariaty, itp.;
  - b) nowa zabudowa powinna być kształtowana jako zespół obiektów o niewielkiej kubaturze, funkcjonalnie połączonych ze sobą, nawiązujących architekturą do dawnych austerii;
  - c) adaptacja siedliska na cele związane z rekreacją, utrzymanie istniejącej drogi gospodarczej jako ciągu pieszego.

100. **9KS** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: parking, stacja paliw-gaz.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) parking przeznaczony do obsługi ruchu turystycznego związanego z zalewem;

- b) możliwość zlokalizowania niewielkiej stacji paliw (gaz); miejsce lokalizacji stacji paliw nie może kolidować z docelowym zagospodarowaniem terenu – należy opracować kompleksowy plan zagospodarowania, uwzględniający podział na stanowiska parkowania, wjazd od drogi gminnej (bocznej), obsadzenie zielenią osłonową oraz możliwość powiązania funkcjonalnego z obszarem 8UT.
101. **11ZL** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: las olsowy.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu.
    - a) ochrona przed wyrębem i dewastacją jedyne go ocalałego na tym terenie olsu; wyłączenie terenu z zagospodarowania rekreacyjnego;
    - b) bezwzględna likwidacja „dzikiego” wysypiska śmieci, zakaz dalszego wyrzucania odpadów poprzez odpowiednie oznakowanie i nałożenie kar.
102. **12RZ** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zbocze doliny, zieleń przeciwerozyjna.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) strome zbocze doliny należy zabezpieczyć przed skutkami erozji za pomocą umocnień i odpowiednio dobranej zieleni;
    - b) od strony drogi biegnącej nad zboczem wykonać barierkę ochronną zabezpieczającą przed wypadkiem i niszczeniem zbocza.
103. **13ZŁ,UT** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: łąka włączona w zespół rekreacyjny.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) urządzenie plaży trawiastej o charakterze naturalnej łąki;
    - b) zapewnienie dojść pieszych wzdłuż zalewu u podnóża skarpy i schodami terenowymi od drogi położonej nad skarpy;
    - c) na zbiorniku wodnym należy uformować teren zielony w formie półwyspu z punktem widokowym na wzgórze kościelne; punkt widokowy wyposażać w ławki i wzbogacić grupą wysokiej zieleni od strony wschodniej.
104. **14ZŁ** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: wyspa – ostoja roślinności łąkowej.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) należy uformować wyspę o charakterze jak najbardziej naturalnym;
    - b) dostępność jedynie z wody.
105. **15KG(KDD<sub>1</sub>)** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: droga gminna łącząca zabudowę Zarzeczki z drogą do Nałęczowa.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:

droga przeprowadzona groblą o szerokości ok. 15 m – ostateczna szerokość grobli uzależniona od rozwiązań hydrotechnicznych i uwarunkowań ochrony środowiska (zminimalizowanie skutków przegrodzenia doliny rzeki).

106. **16 ZŁ**,

**18ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) likwidacja siedliska rolnego z zamianą znajdujących się przy nim gruntów orných i ogrodów na łąki;
  - b) dogęszczenie pasa zieleni łąkowej wzdłuż koryta rzeki.

107. **17MN,UT,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: równorzędnie – dom jednorodzinny, usługi turystyczne, czynny młyn wodny.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) odbudowa siedliska młynarza, pożądane odtworzenie dawnej śluzy wraz z urządzeniami stanowiącymi zabytki techniki.
  - b) zespół zabudowy wskazuje się do zagospodarowania na cele związane z turystyką (gastronomia, ekspozycja urządzeń młynarskich) przy zachowaniu towarzyszącej funkcji mieszkalnej.

**OBSZAR XXXI** – teren ograniczony od południowego-zachodu drogą nad terenami projektowanego zalewu, od północy drogą dojazdową KDRz, od wschodu stromym, zadarnionym stokiem i granicą planu.

108. **1MN,MR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: siedliska rolnicze.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) możliwość uzupełniania zabudowy na wolnych działkach;
  - c) pożądany rozwój gospodarstw agroturystycznych i budownictwa mieszkaniowego z pokojami letniskowymi;
  - d) budynki parterowe z użytkowym poddaszem utrzymane w tradycji zabudowy wzdłuż drogi nad łąkami.

**OBSZAR XXXII** – teren ograniczony od zachodu drogą nad terenami projektowanego zalewu, od wschodu i północy stromym zboczem wierzchowiny zarzeczańskiej.

109. **1MN,MR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: siedliska rolnicze.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) możliwość modernizacji w ramach istniejącej zabudowy;
  - c) pożądane stopniowe przekształcanie funkcji wyłącznie mieszkaniowej czy rolniczej na funkcje związane z rozwojem rekreacji: pokoje do wynajęcia, agroturystyka, domy letniskowe.

**OBSZAR XXXIII** – teren ograniczony od północy i zachodu drogą gminną prowadzącą śladem dawnego traktu lubelskiego, od południa drogą nad projektowanym zalewem i istniejącą zabudową mieszkaniową, od wschodu granicą planu.

110. **1MN,MR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.  
Funkcja uzupełniająca: siedliska rolnicze.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji w ramach istniejącej zabudowy.

111. **2RZ**

**4RZ**

**5RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

112. **3ZL**

**6ZL** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie zalesionej skarpy z możliwością dolesienia terenu przylegającego, zgodnie z rysunkiem planu.

113. **7RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.

- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - b) w strefie przykrawędziowej wąwozu należy pozostawić pas szer. 5 m wyłączony z orki w celu zapobieżenia erozji i rozrywania skarpy.

114. **8MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa dwukondygnacyjna, w tym użytkowe poddasze, utrzymana w charakterze zabudowy tradycyjnej.

**9MN** - o następujących ustaleniach:

- 1) możliwość usytuowania zabudowy w jednej linii wzdłuż drogi gminnej, w odległości min. 15 m od krawędzi jezdni drogi,
- 2) dopuszcza się towarzyszące nieuciążliwe usługi, lokalizacja wszystkich funkcji w jednej bryle budynku,
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy wysokości kalenicy dachu do 9 m, licząc od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie,
- 4) poziom parteru (0,00) nie powinien przekraczać 0,5 m nad terenem przy wejściu do budynku,
- 5) zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą i formą z krajobrazem Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynki), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- 6) przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie bezpiecznej odległości od elektroenergetycznej linii średniego napięcia (SN) min. 7,5 od osi linii napowietrznej,
- 7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Wąwolnica

Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy,
- 2) dla obszaru 9 MN do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji,

- obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków.
- 3) składowanie odpadów na zasadach obowiązujących w obszarze Gminy,
  - 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu poprzez budowę przyłączy,
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach technicznych określonych przez zakład energetyczny.

**OBSZAR XXXIV** – teren ograniczony od południa d. traktem lubelskim, od północy drogą gospodarczą do pól i granicą planu.

Wyodrębnia się następujące tereny:

115. **1MN**

**2MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji lub rozbudowy budynków mieszkalnych;
  - b) zachowanie zabudowy parterowej z użytkowym poddaszem, powierzchnia zabudowy do 120 m<sup>2</sup>;
  - c) pożądane uzupełnienie funkcji mieszkaniowej o pokoje do wynajęcia związane z funkcją letniskową przy terenach rekreacyjnych.

116. **3MR,MN**

**7MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa, budownictwo jednorodzinne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji, rozbudowy i uzupełnienia na wolnych działkach zabudowy mieszkalnej i gospodarczej zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) nowa zabudowa dwukondygnacyjna, w tym użytkowe poddasze.

117. **4RZ,RO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia z dopuszczeniem upraw ogrodnich.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) uprawy ogrodnicze gatunków zabezpieczających strome stoki przed zjawiskami erozji;
  - b) zakaz zabudowy.

118. **5ZL** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie zalesionej skarpy z zakazem podcinania zbocza.

119. **6RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

120. **8RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - b) w strefie przykrawędziowej wąwozu należy pozostawić pas szer. 5m wyłączony z orki w celu zapobieżenia erozji i rozrywania skarpy.

**OBSZAR XXXV** – teren ograniczony od północy dawnym traktem lubelskim, od południa drogą nad skarpą przy zalewie.

121. **1MN,MR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i siedliskowa rolnicza.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji lub rozbudowy substandardowych budynków mieszkalnych;
  - b) nowa zabudowa parterowa z użytkowym poddaszem – pokoje letniskowe;
  - c) pożądane stopniowe przekształcenie siedlisk rolniczych na zabudowę jednorodziną lub rozwijanie różnych form agroturystyki;
  - d) ochronie planistycznej podlega teren zielonej skarpy z krzyżem na rozstajnych drogach.

**OBSZAR XXXVI** – teren ograniczony od północy granicą planu, od zachodu ścieżką spacerową wzdłuż Rudkowego Cieku, od południa istniejącą zabudową i drogą dojazdową do pól.

Wyodrębnią się następujące tereny:

122. **1RZ,RO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia z dopuszczeniem upraw ogrodnich.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) uprawy ogrodnicze gatunków zabezpieczających strome stoki przed zjawiskami erozji;
- b) zakaz zabudowy.

123. **2RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy;
  - b) w strefie przykrawędziowej wąwozu należy pozostawić pas szer. 5m wyłączony z orki w celu zapobieżenia erozji i rozrywania skarpy.

**OBSZAR XXXVII** – teren obejmujący d. cmentarz żydowski, pozostałości fortalitium, na północy do granicy planu.

124. **1RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

125. **2ZCz** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: nieczynny cmentarz żydowski objęty ochroną prawną na podstawie decyzji z dn. 15 maja 1997 r. pod pozycją A/1113.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
należy teren ogrodzić chroniąc przed dewastacją; wszelkie czynności związane z zagospodarowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Gminą Żydowską.

126. **3UK** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: chronione miejsce z pozostałościami fortalitium.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obejmuje się ochroną planistyczną, z postulatem wpisania do rejestru zabytków, zachowaną regularną formę obronną, obwałowaną i odciętą fosą;
  - b) obowiązuje wyłączenie z terenów prywatnych i udostępnienie do zwiedzania na trasie ścieżki spacerowej, umieszczając odpowiednią informację;
  - c) postuluje się prowadzenie badań archeologicznych.

127. **4KS,UT** – o następujących ustaleniach:



- 1) Przeznaczenie terenu: komunikacja.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
należy wydzielić miejsce na zaparkowanie 2÷3 samochodów i urządzić miejsce odpoczynku (ławy, deszczochron, sanitariaty) na trasie spacerowej z Nałęczowa do Wąwolnicy.

**OBSZAR XXXVIII** – teren ograniczony od południa traktem lubelskim i drogą gospodarczą w głębochnicy, od zachodu doliną Rudkowego Cieku, od północy granicą obszaru XXXVI.

Wyodrębnia się następujące tereny:

128. **1MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa, budownictwo jednorodzinne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji i rozbudowy zabudowy mieszkalnej i gospodarczej w ramach istniejącego siedliska;
  - b) możliwość nowej zabudowy na wolnych działkach;
  - c) pożądane stopniowe przekształcanie opuszczonych siedlisk rolniczych na zabudowę jednorodzinną lub letniskową z utrzymaniem charakterystycznej zabudowy gospodarczej;
  - d) preferuje się rozwój agroturystyki i innych funkcji związanych z rekreacją (pokoje letniskowe).

129. **2ZP,UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zieleń.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) Utrzymanie terenu zielonego w formie zadarnienia lub zakrzaczenia;
  - b) Bezwzględny zakaz zabudowy;
  - c) Pożądane urządzenie miejsca widokowego na zalew i panoramę przeciwległych wzgórz.

**OBSZAR XXXIX** – teren ograniczony od południa d. traktem lubelskim, od północy drogą gminną – dojazdem do pól, od wschodu ścieżką spacerową wzdłuż Rudkowego Cieku.

Wyodrębnia się następujące tereny:

130. **1ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka, rzeczka – Rudkowy Ciek.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie stanu istniejącego;

- b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
- c) wzdłuż południowej granicy łąki należy wyznaczyć ścieżkę spacerową śladem drogi gospodarczej, z informacją iż prowadzi do kirkuta i reliktyw fortalitium.

131. **2MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: siedlisko.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji w ramach obecnej zabudowy;
  - b) pożądana zmiana funkcji na jednorodziną lub letniskową.

**OBSZAR XL** – teren ograniczony od północy drogą KG (KDD2) Zarzeka, od południa łąkami doliny rzeki Bystrej.

Wyodrębnią się następujące tereny:

132. **1MN**

**1aMN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja zabudowy mieszkaniowej;
  - b) stopniowe przenoszenie siedlisk rolniczych na tereny wyznaczone dla tej funkcji w programie urządzeniowo-rolnym;
  - c) możliwość adaptowania zabudowy gospodarczej na funkcje związane z rozwojem turystyki i rekreacji.

133. **2UI** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: straż pożarna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: adaptacja stanu istniejącego.

134. **3ZŁ**

**4ZŁ**

**5ZŁ** - o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąki, dolina rzeki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) przekształcenia w zagospodarowaniu zmierzające do rewitalizacji tego odcinka doliny poprzez restytucję łąk i pastwisk;
  - b) likwidacja siedlisk położonych w dolinie rzeki;
  - c) dogęszczenie pasa zieleni łąkowej wzdłuż korytarza rzeki, z pozostawieniem prześwitu w pasie ekspozycji na wzgórzu kościelne (zgodnie z rysunkiem planu).

133. **6RO** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy ogrodnicze.
  - 2) Zasady zagospodarowania: adaptacja stanu istniejącego bez prawa zabudowy.
136. **7W** - o następujących ustaleniach:  
ochrona meandrowego przebiegu koryta rzeki z zachowaną naturalną zielenią łągową.

**OBSZAR XLI** – teren ograniczony od południa, zachodu i wschodu drogami gminnymi KG (KDD3), od północy granicą lasu i stromego zbocza.

Wyodrębnią się następujące tereny:

137. **1MR,MN**  
**2MR,MN** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa rolnicza i jednorodzinna.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji;
    - b) dopuszcza się nową zabudowę na wolnych działkach w miejscach wskazanych na rysunku planu;
    - c) obowiązuje jedna linia zabudowy wzdłuż drogi;
    - d) pożądany rozwój agroturystyki;
    - e) dopuszczalna wysokość zabudowy – parter z użytkowym poddaszem; wysokość kalenicy nie wyższa niż 9m od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie.
138. **3RZ** – o następujących ustaleniach:
- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzaczenia.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje pozostawienie pasa terenu jako naturalnego spływu wód opadowych z wierzchołki;
    - b) zakaz grodzienia i jakiegokolwiek zabudowy.

**OBSZAR XLII** – teren ograniczony od zachodu gościńcem kurowskim, od południa dawnym traktem lubelskim, od północy drogą gminną KG (KDD3) oraz polami.

Wyodrębnią się następujące tereny:

139. **1MR,MN**  
**2MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa rolnicza i jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji;
  - b) bezwzględny zakaz lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż gościńca kurowskiego;
  - c) dopuszcza się nową zabudowę na kilku wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) z terenu należy wydzielić drogę dojazdową KG (KDD3);
  - e) dopuszczalna wysokość zabudowy – parter z użytkowym poddaszem; wysokość kalenicy nie wyższa niż 9m od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie.

140. **3ZL** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: las glebochronny.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu: należy utrzymać pas zalesionego terenu na stromych stokach narażonych na wzmożoną erozję.

**OBSZAR XLIII** – teren upraw polowych, zalesień i zadarnień, ograniczony od wschodu granicą planu, od zachodu gościńcem kurowskim, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej.

Wyodrębnią się następujące tereny:

141. **1MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: siedlisko rolnicze i zabudowa jednorodzinna
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) dopuszcza się uzupełnienie zabudową jednorodziną zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) zabudowa dwukondygnacyjna, w tym użytkowe poddasze, utrzymana w charakterze zabudowy tradycyjnej.

142. **2RP**

**3RP**

**8RP**

**9RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.  
Funkcja uzupełniająca: strefa ochrony krajobrazu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - b) wzdłuż gościńca kurowskiego nasadzenia zieleni średniowysokiej.

143. **4RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

144. **5ZL**

**6ZL**

**7ZL** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: las glebochronny – zbocza głębocznicy.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu wraz z porastającym go lasem;
  - b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz innych działań zmieniających obecne ukształtowanie terenu.

145. **5aZL** – o następujących ustaleniach:

- a) tereny przeznaczone do zalesień ze względu na konieczność zapobiegania erozji;
- b) zakaz jakiegokolwiek zabudowy oraz innych działań zmieniających obecne ukształtowanie terenu.

146. **10KDRz** – o następujących ustaleniach:

- a) wydzielenie pasa terenu szer. 10 m w liniach rozgraniczających po śladzie obecnej drogi polnej;
- b) utrzymanie istniejącej drogi polnej jako terenu ogólnodostępnego i urządzenie jej jako ścieżki turystycznej szerokości 3 m łączącej drogę w wąwozie (12KDRp) z obecnym gościńcem kurowskim.

147. **12KDRp** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie drogi dojazdowej do pól w dnie głębocznicy, biegnącej śladem dawnego gościńca kurowskiego.

148. **13KX** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie istniejącej drogi polnej jako terenu ogólnodostępnego i urządzenie jej jako ścieżki turystycznej szerokości 3 m biegnącej śladem dawnego gościńca kurowskiego.

149. **11KX** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie istniejącej drogi polnej jako terenu ogólnodostępnego i urządzenie jej jako ścieżki turystycznej szerokości 3 m łączącej drogę w wąwozie (12KDRp) z obecnym gościńcem kurowskim.

**OBSZAR XLIV** – teren zabudowy mieszkaniowej po zachodniej stronie gościńca

kurowskiego, ograniczony od północy polami, od zachodu terenami zadarnionymi.

150. **MN,MR** – o następujących ustaleniach:

- a) adaptacja stanu istniejącego;
- b) możliwość uzupełnienia zabudowy na dwóch wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) dopuszcza się budynki parterowe z użytkowym poddaszem, harmonizujące z otwartym krajobrazem;
- d) dopuszczalna wysokość zabudowy – parter z użytkowym poddaszem; wysokość kalenicy nie wyższa niż 9,5m od najniżej położonego punktu posadowienia budynku w terenie.

**OBSZAR XLV** – teren ograniczony od północy drogą gminną łączącą zespół mieszkaniowy (XLVIII) z gościńcem kurowskim, od zachodu granicą w/w zespołu mieszkaniowego, od wschodu gościńcem kurowskim, od południa terenami zabudowy mieszkaniowej Zarzeczki.

Wyodrębnią się następujące tereny:

151. **1RP**

**2RP**

**3RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.  
Funkcja uzupełniająca: strefa ochrony krajobrazu.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz jakiegokolwiek zabudowy;
  - b) ograniczenie możliwości swobodnego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ze względów kulturowych i krajobrazowych – pasmowe nadziały rolne stanowią ważny element dla tła krajobrazowego.

152. **4UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: punkt widokowy.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w procesie urządzeniowo-rolnym, przy nowourządzanej drodze należy wydzielić teren o pow. ok. 1000m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na urządzony punkt widokowy;
  - b) teren należy wyposażyć w stoły, ławy, deszczochrony i miejsce na ognisko;

**5MN** - o następujących ustaleniach:

- 1) możliwość usytuowania zabudowy w jednej linii wzdłuż drogi gminnej, w odległości min. 15 m od krawędzi jezdni drogi,
- 2) dopuszcza się towarzyszące nieuciążliwe usługi, lokalizacja wszystkich funkcji w jednej bryle budynku,
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy wysokości kalenicy dachu do 9 m, licząc od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie,
- 4) poziom parteru (0,00) nie powinien przekraczać 0,5 m nad terenem przy wejściu do budynku,
- 5) zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą i formą z krajobrazem Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynki), z wykluczeniem okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding”,
- 6) przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie bezpiecznej odległości od elektroenergetycznej linii średniego napięcia (SN) min. 7,5 od osi linii napowietrznej,
- 7) pozostałe warunki zabudowy i zagospodarowania na zasadach ogólnych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Gminnego Wąwolnica

. Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy,
- 2) dla obszaru 5 MN odprowadzanie ścieków do sieci gminnego systemu kanalizacji sanitarnej
- 3) składowanie odpadów na zasadach obowiązujących w obszarze Gminy,
- 4) zaopatrzenie w gaz z gazociągu poprzez budowę przyłączy,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach technicznych określonych przez zakład energetyczny.

153. **5RZ**

**6RZ**

**8RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.

- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) częściowa zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

154. **7RZ,RO** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia z dopuszczeniem upraw ogrodniczych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) uprawy ogrodnicze gatunków zabezpieczających strome stoki przed zjawiskami erozji;
  - b) zakaz zabudowy.

155. **9KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: ścieżka spacerowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w procesie urządzeniowo-rolnym należy wydzielić pas terenu o szerokości 3m z przeznaczeniem na ścieżkę spacerową do punktu widokowego 4UT;
  - b) ścieżkę należy prowadzić w osi naturalnego zagłębienia utwardzając jej nawierzchnię w sposób zabezpieczający przed destrukcyjnym działaniem spływu wód opadowych – opracować techniczny projekt zagospodarowania terenu.

156. **KDRp** – o następujących ustaleniach:

w procesie urządzeniowo-rolnym wydzielić i urządzić drogę dojazdową do pól.

**OBSZAR XLVI** – teren zabudowy siedliskowej i jednorodzinnej wzdłuż drogi w Zarzece.

157. **MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa i jednorodzinna.  
Funkcja uzupełniająca: zabudowa letniskowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego z możliwością modernizacji w ramach istniejącej zabudowy;
  - b) obowiązuje utrzymanie obecnego charakteru zabudowy przedmieścia małego miasteczka;
  - c) postuluje się utrzymanie przedogródków, drewnianych ogrodzeń itp. elementów wiejskiej architektury;



- d) pożądaný rozwój agroturystyki i funkcji pokoi letniskowych, a także przekształcania opuszczanej zabudowy gospodarczej na funkcje związane z obsługą turystów i nieuciążliwym rzemiosłem;
- e) dopuszczalna wysokość zabudowy – parter z użytkowym poddaszem; wysokość kalenicy nie wyższa niż 9,5m od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie.

**OBSZAR XLVII** – teren położony u podnóża stoków Zarzeki, wzdłuż drogi na łąki.

158. **1MR,MN,UR** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa siedliskowa i jednorodzinna.  
Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego budynków mieszkalnych i gospodarczych w dobrym stanie technicznym;
  - b) utrzymanie obecnego charakteru zabudowy, w jednej linii wzdłuż drogi;
  - c) możliwość uzupełnienia zabudowy na wolnej działce przy zakazie podcinania skarpy;
  - d) zgodnie z programem urzędzeniowo-rolnym postuluje się stopniowe przenoszenie siedlisk rolniczych na nowe tereny; adaptacja opuszczonych siedlisk na cele mieszkalne, letniskowe lub usługowe nie powodujące uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących posesji;
  - e) pożądana stopniowa wymiana ogrodzeń od strony ulicy, z zastosowaniem drewna, białego kamienia i żywopłotów tworzących wyraźną linię pierzei drogi;
  - f) dopuszczalna wysokość zabudowy – parter z użytkowym poddaszem; wysokość kalenicy nie wyższa niż 9m od najniższej położonego punktu posadowienia budynku w terenie.

**OBSZAR XLVIII** – teren położony we wschodniej części Zarzeki, ograniczony od południa drogą biegnącą u podnóża zbocza, od zachodu zboczem wąwozu, od wschodu terenami rolnymi i istniejącą zabudową.

Wyodrębnią się następujące tereny:

159. **1MN**

**2MN**

**3MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zespół zabudowy jednorodzinnej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) wobec wyjątkowo niekorzystnego zlokalizowania zespołu zabudowy na terenie stanowiącym tło wzgórza kościelnego, należy ograniczyć wysokość zabudowy do jednej kondygnacji z użytkowym poddaszem;
- b) obowiązuje sytuowanie zabudowy w jednej linii wzdłuż dróg wewnętrznych w odległości 6 m od linii regulacyjnych;
- c) wysokość zabudowy od najniżej położonego punktu w terenie do kalenicy nie może przekraczać 9m;
- d) obowiązuje zakaz podcinania skarp i odprowadzania wód opadowych na działkę sąsiada;
- e) drogi dojazdowe i obrzeża „osiedla” należy obsadzić zielenią średniowysoką maksymalnie maskującą wyjątkowo niekorzystną lokalizację;
- f) działka nr 344/6 nie może zostać zabudowana z powodu braku samodzielnego dojazdu.

160. **4KX** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: wejście piesze na teren zespołu mieszkaniowego.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy wydzielić pas terenu o szerokości 5 m;
  - b) urządzenie wejścia na podstawie projektu technicznego uwzględniającego duży spadek terenu – konieczność zaprojektowania schodów, oświetlenie terenu, zieleń towarzyszącą, odprowadzenie wód opadowych.

**OBSZAR XLIXa** – Zgórzyńskie, teren od kolejki wąskotorowej wzdłuż granicy planu, do zbocza wzdłuż drogi do Kazimierza, od wschodu ograniczony drogą dojazdową do pól (KDRz)

161. **1RP** - o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: uprawy polowe.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
  - b) w procesie scaleniowym dowolność kształtowania rozłogów pól;
  - c) w odniesieniu do projektowanych dróg w obrębie wyznaczonej strefy znalezisk archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie archeologicznych badań przedinwestycyjnych – w oparciu o zatwierdzony przez LWKZ program badań.

**OBSZAR XLIXb** – Zgórzyńskie, teren od kolejki wąskotorowej na północy do zbocza wzdłuż drogi do Kazimierza, od zachodu ograniczony drogą dojazdową do pól (KDRz).

Wyodrębnia się następujące tereny:

162. **1RP** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: pola uprawne.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej;
  - b) szczególnej ochronie planistycznej podlegają obszary wskazane w planie jako miejsca bogatych znalezisk archeologicznych (cmentarzysko na Dziewczej Górze);
  - c) postuluje się opracowanie programu badań archeologicznych, co być może doprowadzi do stworzenia stałej ekspozycji włączonej w szerszy program zagospodarowania turystycznego;
  - d) w procesie scaleniowym należy zachować podział prostopadły do doliny rzeki, za wyjątkiem stromizn powyżej 15°;
  - e) prace ziemne, związane z budową inwestycji liniowych (trasy gazociągów, kanalizacji telefonicznej itp.) należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym z jednoczesnym powiadomieniem LWKZ o rozpoczęciu prac;
  - f) w odniesieniu do projektowanych dróg w obrębie wyznaczonej strefy znalezisk archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie archeologicznych badań przedinwestycyjnych – w oparciu o zatwierdzony przez LWKZ program badań.

163. **2RZ**

**3RZ**

**4RZ** - o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz dalszej zabudowy kubaturowej;
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia zgodne z naturalnym siedliskiem ciepłolubnym;
  - c) preferowane użytkowanie pastwiskowe;
  - d) ochronie planistycznej podlegają obszary wskazane w planie jako miejsca bogatych znalezisk archeologicznych;
  - e) prace ziemne, związane z budową inwestycji liniowych (trasy gazociągów, kanalizacji telefonicznej itp.) należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym z jednoczesnym powiadomieniem LWKZ o rozpoczęciu prac;
  - f) w odniesieniu do projektowanych dróg w obrębie wyznaczonej strefy znalezisk archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie archeologicznych badań przedinwestycyjnych – w oparciu o zatwierdzony przez LWKZ program badań.

164. **5ZL** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zalesienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz jakiegokolwiek zabudowy;

- b) zalesienia i zakrzewienia zgodnie z naturalnymi warunkami siedliskowymi;
- c) zakaz zmiany ukształtowania terenu;
- d) ochronie planistycznej podlegają obszary wskazane w planie jako miejsca bogatych znalezisk archeologicznych.

165. **6MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego bez prawa dalszej zabudowy;
  - b) możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce nr 344/1 – zabudowa dwukondygnacyjna, w tym użytkowe poddasze, utrzymana w charakterze zabudowy tradycyjnej.

**OBSZAR L** – teren targowiska na łące przy ul. 3 Maja.

166. **KS,UH** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: targowisko, zamiennie z parkingiem ogólnodostępnym.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu targowiska należy wykonać w sposób zapewniający ochronę rzeki przed zanieczyszczeniami;
  - b) utwardzenie terenu wykonać płytami betonowymi otworowymi, przerośniętymi trawą;
  - c) zaplecze sanitarne lokalizować u podnóża skarpy, w pobliżu funkcji usługowej 1UT,UG w OBSZARZE VI.

**OBSZAR LI** – teren ograniczony od północy drogą u podnóża skarpy zarzeczańskiej, od wschodu ul. 3 Maja i terenem targowiska, od południa zabudową wzdłuż ul. Zamkowej, od zachodu wzgórzem kościelnym i korytem rzeki Bystra.

Wyodrębnią się następujące obszary:

167. **1ZŁ**

**2ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąki, dolina rzeki.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - c) przekształcenia w zagospodarowaniu zmierzające do rewitalizacji tego odcinka doliny poprzez restytucję łąk i pastwisk;
  - d) likwidacja siedlisk położonych w dolinie rzeki;

- e) dogęszczenie pasa zieleni łąkowej wzdłuż korytarza rzeki, z pozostawieniem prześwitu w pasie ekspozycji na wzgórzu kościelne (zgodnie z rysunkiem planu).

168. **3W** – o następujących ustaleniach:  
ochrona meandrowego przebiegu koryta rzeki z zachowaną naturalną zielenią łąkową.

169. **4MN**,

**5MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego zabudowy przylegającej do drogi, z możliwością modernizacji budynków mieszkalnych;
  - b) likwidacja zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną z możliwością przekształcenia budynków gospodarczych na cele letniskowe lub inne związane z obsługą turystów i pielgrzymów;
  - c) obowiązek podłączenia do sieci sanitarnej.

#### **OBSZAR LII** – Zarzeka, zespół istniejącej zabudowy w dolinie rz. Bystrej.

170. **MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy z przekształceniem na jednorodziną;
  - b) konieczność uporządkowania terenu i odprowadzenia ścieków;
  - c) posesję należy obsadzić zielenią olsową zgodną z warunkami siedliska łąkowego.

**OBSZAR LIII** – dolina rzeki Bystrej, teren ograniczony od południa nasypem kolejki wąskotorowej, od północy i wschodu drogą Lublin – Kazimierz, od zachodu drogą łączącą drogę do Kazimierza ze wsią Mareczki.

Wyodrębnią się następujące tereny:

171. **1ZŁ**

**2ZŁ**

**3ZŁ**

**4ZŁ**

**5ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje ekstensywna gospodarka łąkowa;
- b) bezwzględny zakaz lokowania jakiegokolwiek zabudowy;
- c) nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż drogi do Kazimierza i w otoczeniu pozostawionej zabudowy – w otoczeniu zagród nasadzanie gatunków rodzimych;
- d) ochrona zieleni łąkowej, utrzymanie łąk florystycznych korzystnych dla krajobrazu.

172. **6W** – o następujących ustaleniach:

Obowiązuje ochrona naturalnych elementów środowiska:

- meandrującego koryta rzeki z licznymi odnogami i rozlewiskami;
- zieleni łąkowej i olsowej wzdłuż koryta rzeki z kształtowaniem zieleni poprzez dogęszczanie w układzie kępowym przy rozlewiskach.

**OBSZAR LIV** – Zgórzyńskie, teren położony przy drodze do Kazimierza, na południowym stoku.

Wyodrębnia się następujące tereny:

173. **1MR,MN**

**2MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja zabudowy zagrodowej z możliwością przekształcenia na jednorodzinną;
  - b) możliwość nowej zabudowy na wolnej działce – jedno siedlisko lub jeden dom mieszkalny o wysokości do 9m w kalenicy licząc od najniższego punktu posadowienia terenu. Dom dwukondygnacyjny, w tym użytkowe poddasze.

174. **3RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) bezwzględny zakaz dalszej zabudowy kubaturowej;
  - b) zadrzewienia i zakrzewienia zgodne z naturalnym siedliskiem ciepłolubnym;
  - c) preferowane użytkowanie pastwiskowe;

**OBSZAR LV** – Zgórzyńskie, teren na południowym zadarnionym stoku, ograniczonym od południa drogą Lublin-Kazimierz, od północy polami uprawnymi.

Wyodrębnią się następujące tereny:

175. **1MR,MN**

**2MR**

**3 MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) modernizacja w ramach istniejącej zabudowy bez podnoszenia wysokości;
  - c) możliwość wprowadzenia funkcji usługowej związanej z agroturystyką.

176. **4RZ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zadarnienia, zakrzewienia.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zmiana obecnego sposobu użytkowania stromych stoków z terenów rolnych na użytkowanie zapobiegające procesom erozyjnym i zjawiskom geodynamicznym;
  - b) obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej i podcinania zboczy.

**OBSZAR LVI** – Zgórzyńskie, zabudowa przy drodze do Kazimierza.

177. **MR,MN** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa lub jednorodzinna.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) adaptacja stanu istniejącego;
  - b) możliwość modernizacji i poszerzenia funkcji o usługową w ramach istniejącej zabudowy.

**OBSZAR LVII** – dolina rz. Bystrej, teren ograniczony od północy drogą Lublin-Kazimierz, od wschodu drogą do wsi Marcunki, od południa i zachodu nasypem kolejki wąskotorowej.

Wyodrębnią się następujące tereny:

178. **1ZŁ**

**2ZŁ**

**3ZŁ**

**4ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje ekstensywna gospodarka łąkowa;
- b) bezwzględny zakaz lokalizowania jakiegokolwiek zabudowy;
- c) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu z ochroną florystycznych łąk korzystnych dla krajobrazu;
- d) nasadzanie zieleni wysokiej wzdłuż drogi do Kazimierza;
- e) ochrona planistyczna źródła bijącego przy drodze, ze wskazaniem do objęcia ochroną prawną.

179. **5W** – o następujących ustaleniach:

obowiązuje ochrona naturalnych elementów środowiska:

- meandrującego koryta rzeki,
- zieleni łąkowej i olsowej wzdłuż koryta rzeki z kształtowaniem zieleni poprzez dogęszczanie, z bezwzględnym zakazem wycinania drzew.

**OBSZAR LVIII** – teren kolejki wąskotorowej od placu stacyjnego (obszar XIV), koło wsi Marcunki, ku północy granicy planu.

180. **3KK** – o następujących ustaleniach:

utrzymanie kolejki wąskotorowej dla celów turystycznych, a także obsługi ruchu lokalnego osobowego i towarowego.

**OBSZAR LIX** – teren ograniczony od północy nasypem kolejki wąskotorowej, od południa drogą wzdłuż wsi Marcunki.

Wyodrębnia się następujące tereny:

181. **1ZŁ** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje ekstensywna gospodarka łąkowa;
  - b) bezwzględny zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej;
  - c) śladem istniejącej drogi gospodarczej na nasypie urządzenie drogi gminnej KG (KDD1) łączącej Marcunki z drogą do Kazimierza;
  - d) przy budowie drogi obowiązuje urządzenie przepustów dla swobodnego przemieszczania się fauny oraz odtworzenie mostu nad rz. Bystrą.

182. **2ZŁ,UT** – o następujących ustaleniach:

- 1) Przeznaczenie terenu: łąka.  
Funkcja uzupełniająca dopuszczalna: przystanek kolejki wąskotorowej.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:  
w przypadku urządzania przystanku należy wyposażyć go w ławy, sanitariaty i deszczochron.



### § 13

Z dniem wejścia w życie uchwały, traci ważność Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego ośrodka gminnego Wąwolnica, zatwierdzony uchwałą Nr 12/28/80 Gminnej Rady Narodowej w Wąwolnicy z dnia 26 maja 1980 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 6 z dnia 22 sierpnia 1980 r. z późniejszymi zmianami:

1. Uchwała Nr XIX/57/88 Gminnej Rady Narodowej w Wąwolnicy z dnia 24 lutego 1998 r.
2. Uchwała Nr XX/25/92 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 19 kwietnia 1992 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 6 z dnia 25 czerwca 1992 r.
3. Uchwała Nr XXXIII/15/93 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 16 czerwca 1993r.
4. Uchwała Nr IV/19/98 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 28 grudnia 1998 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 2 z dnia 4 marca 1999 r., poz. 41.
5. Uchwała Nr XXV/175/2001 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 22 marca 2001 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 28 z dnia 24 kwietnia 2001 r., poz. 756.
6. Uchwała Nr XXV/176/2001 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 22 marca 2001r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 24 z dnia 30 kwietnia 2001 r.
7. Uchwała Nr XXXIII/228/02 Rady Gminy w Wąwolnicy z dnia 22 marca 2002r., ogłoszona w dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 28 z dnia 24 kwietnia 2002 r., poz. 756.

### § 14

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości 10% od wzrostu wartości będącego skutkiem wejścia w życie zmian planu zagospodarowania przestrzennego.

### § 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

## § 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

## § 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

