

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Żmudź  
z dnia .....

## WÓJT GMINY ŻMUDŹ

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŻMUDŹ

## CZĘŚĆ II

### KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### TEKST UJEDNOLICONY

*Tekst jednolity uwzględniający treść Studium przyjętego Uchwałą Nr II/12/2002 Rady Gminy Żmudź z dnia 12 grudnia 2002r., zmienionego Uchwałą:*

- *Nr XLI/354/2014 Rady Gminy Żmudź z dnia 13 czerwca 2014 r.*

- **Nr ..... Rady Gminy Żmudź z dnia ..... r.**

**Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź przyjęta Uchwałą Nr .....Rady Gminy Żmudź z dnia .....została opracowana przez:**

**Zakład Projektowo-Budowlany  
Pracownię Projektowo-Studialną  
EKO-PLAN w Lublinie**

**Zespół autorski:**

**mgr inż. Anita Nankiewicz**

**mgr Irmina Słomka**

**mgr Jolanta Kulik**

**mgr inż. Ewa Kasprzak**

**Zmiany wprowadzane w tekście zostały wyróżnione pogrubioną czcionką Arial na szarym tle.**

## Spis treści

I. WSTĘP.....	5
II. STUDIUM DOTYCZĄCE GMINY JAKO ELEMENT SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO.....	5
1. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	7
III. KIERUNKI ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH.....	11
1. GŁÓWNE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE MOŻLIWOŚCI I WARUNKI ROZWOJU GMINY	11
2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.....	12
2.1. Ochrona środowiska i jego zasobów.....	12
2.2. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną.....	13
2.3. Obszary objęte ochroną planistyczną.....	17
IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	18
1. GŁÓWNE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI I WARUNKI ROZWOJU.....	18
2. ZESPOŁY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW.....	19
3. OBIEKTY I TERENY ZNAJDUJĄCE SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ/GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW .....	20
4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE.....	27
V. PROBLEMY I UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE I GOSPODARCZE.....	41
1. PROBLEMY I UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE.....	41
2. PROBLEMY I UWARUNKOWANIA GOSPODARCZE.....	42
2.1. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	42
2.2. Problemy i uwarunkowania przestrzenne.....	44
2.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	44
VI. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.....	47
1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	47
2. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA .....	48
VII. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	48
1. GŁÓWNE ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU.....	48
1.1 Kompleksowość działań i aktywna rola samorządu jako warunek osiągnięcia celów rozwoju. .	48
1.2 Funkcje gminy.....	50
1.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	51
1.4. Przeznaczenie terenów.....	52
1.5 Strefy polityki przestrzennej.....	54
1.5.1 Zasady wyznaczania stref.....	54
1.6 Kierunki zagospodarowania w poszczególnych strefach.....	55
VIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	62
1. SYSTEM KOMUNIKACYJNY .....	62

1.1 Komunikacja drogowa.....	63
1.2. Transport kolejowy .....	64
2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	64
2.1. Zaopatrzenie w wodę.....	64
2.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.....	65
2.3. Gospodarka odpadami.....	66
2.4. Elektroenergetyka.....	66
2.5. Odnawialne źródła energii.....	70
2.6. Zaopatrzenie w gaz.....	72
2.7. Ciepłownictwo.....	72
2.8. Telekomunikacja.....	73
IX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA .....	73
1. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	73
X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	73
1. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ.....	73
2. OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	74
XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	74
2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	74
3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....	74
XII. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	75
XIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	75
XIV. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	76
XV. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	76
XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY .....	76
XVII. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup> .....	76
XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM.....	77

## I. WSTĘP

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi - na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. obowiązkowe opracowanie, wyprzedzające i stanowiące podbudowę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**W świetle natomiast art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy służy określeniu polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Studium, składające się z części tekstowej i graficznej, sporządza się uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.**

**W studium następuje określenie, w odniesieniu do całości gminy, celów, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wymaga to szerszej podbudowy, podjęcia przez organy samorządowe podstawowych decyzji politycznych, w postaci ustalenia strategii rozwoju gminy.**

Poniżej przedstawia się szerszą informację o celu i zakresie opracowania w/w Studium.

## II. STUDIUM DOTYCZĄCE GMINY JAKO ELEMENT SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

W ustawie z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym został określony system planowania przestrzennego, w którym odpowiednie opracowania planistyczne są sporządzane przez organa rządowe bądź samorządowe.

**Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi kontynuację tych założeń.**

~~W opracowaniach wykonywanych przez organa rządowe, tj. w „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” oraz „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa”, określa się tzw. zadania samorządowe, mające na celu realizację ponadlokalnych celów publicznych (krajowych i publicznych).~~

Opracowania sporządzane przez organa samorządowe (gmin) wchodzą w zakres tzw. planowania miejscowego. Występują tu dwa rodzaje opracowań planistycznych:

- 1) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, w którym określa się politykę przestrzenną gminy - sporządzane obowiązkowo dla całości obszaru danej gminy.
- 2) „Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego”, w których ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów - sporządzane dla obszarów w odniesieniu do których ustawa wyznacza taki obowiązek oraz obszarów wyznaczonych w studium; z planami miejscowymi ustawa wiąże dodatkowo obowiązek sporządzania tzw. „Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na

środowisko przyrodnicze".

Spośród wymienionych wyżej opracowań planistycznych, jedynie plan miejscowy stanowi bezpośrednią podstawę decyzji administracyjnych w zakresie gospodarki przestrzennej. Jest przepisem gminnym, czyli prawem lokalnym ustanawianym przez gminę, powszechnie obowiązującym na obszarze gminy. Plan miejscowy stanowi więc podstawowy instrument kształtowania ładu przestrzennego. Studium dotyczące gminy stanowi niezbędną podbudowę planów miejscowych; jest to szczególnie ważne w sytuacji, gdy plany miejscowe będą sporządzane tylko dla wybranych części obszaru gminy.

Opracowania planistyczne sporządzone przez organa rządowe mają pośredni wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, przez uwzględnianie wynikających z nich zadań, w planach miejscowych. Należy tutaj jednak zaznaczyć, że uwzględnianie to ma charakter zobowiązania, wyraźnie określonego w ustawie.

**Ustalenia studium zawarte są w niniejszym tekście studium oraz w rysunku studium w skali 1:25 000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do Uchwały Rady gminy Żmudź. Obowiązują więc przy sporządzaniu planu miejscowego.**

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

*Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź, zwane dalej studium, dotyczą obszaru gminy w miejscowościach Żmudź, Rudno, Wólka Leszczańska, Pobołowice, Leszczany I, Leszczany II, Leszczany Kolonia, Maziarnia, Dryszczów oraz Żmudź Kolonia.*

*Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegająca na uzupełnieniu studium o pojedyncze ustalenia opracowana została w formie ujednoliconego dokumentu z wyróżnionymi zmianami.*

**Obecna edycja zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź stanowi kontynuację dokumentu planistycznego określającego dotychczasową politykę przestrzenną gminy. Sporządzana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Problematyka zmiany studium obejmuje obszary gminy Żmudź w zakresie „obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energie z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu”. Jednocześnie odnosi się do treści wynikających**

z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 9 3a tejże ustawy.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegająca na uzupełnieniu studium o nowe ustalenia w ww. zakresie opracowana została w formie ujednoczonego dokumentu (ujednoczonego rysunku w skali 1: 25 000, oraz ujednoczonego tekstu ustaleń studium) z uwzględnieniem uchwały Nr II/12/2002 Rady Gminy Żmudź z dnia 12 grudnia 2002 r. i jej późniejszych zmian, a także syntezy zmiany studium. i jej późniejszych zmian, z wyróżnionymi zmianami.

Uchwała Nr XXIX/201/2021 Rady Gminy Żmudź z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź podjęta została na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 9 ust. 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zawartość merytoryczna zmiany Studium została ograniczona do treści wynikających z art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem również przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

## 1. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

~~Studium dotyczące gminy jest nowym rodzajem opracowania planistycznego, wprowadzonym przez ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym. Stosownie do art. 67 ust. tej ustawy, istnieje obowiązek uchwalenia studium do końca 2002r. pod rygorem utraty ważności obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.~~

W Studium następuje określenie, w odniesieniu do całości gminy, celów, uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z uwzględnieniem zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wymaga to szerszej podbudowy; podjęcia przez organy samorządowe podstawowych decyzji politycznych, w postaci ustalenia strategii rozwoju gminy.

Uchwalone studium ma charakter tzw. aktu kierownictwa wewnętrznego. Jego ustalenia nie będą skutkować w stosunku do podmiotów gospodarujących na obszarze gminy - osób fizycznych i prawnych (nie mogą stanowić podstawy decyzji administracyjnych dotyczących tych podmiotów). Będą natomiast obowiązywać władze i Zarząd Gminy **Wójta Gminy** (oraz jednostki bezpośrednio im podległe), ukierunkowując ich działania, w tym przede wszystkim działania w zakresie zagospodarowania przestrzennego; obowiązują więc przy sporządzaniu planu miejscowego. Określenie w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowi tym samym niezbędne podbudowanie projektów planów miejscowych.

~~Stosownie do wymagań określonych w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, w studium powinny być uwzględnione uwarunkowania wynikające z (tekst w nawiasach stanowi komentarz autorski, przybliżający treść cytowanych przepisów):~~

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów (określone na podstawie wieloaspektowej analizy i oceny istniejącego stanu zagospodarowania oraz funkcjonowania gminy);
- występowania terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych (tj. objętych ochroną prawną z uwagi na ich wartości przyrodnicze, kulturowe bądź potrzebę zapewnienia odpowiedniej strefy ochrony, jak np. w przypadku otuliny parków narodowych bądź krajobrazowych, stref izolacyjnych ujęć wody itp.);
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej (z czym wiąże się potrzeba szeroko rozumianej analizy zasobów środowiska i występujących zagrożeń oraz rozpoznaniem czynników wywołujących te zagrożenia);
- prawa własności gruntów (jako istotnego uwarunkowania kształtowania zagospodarowania terenu, w warunkach gospodarki rynkowej, mogącego mieć zasadniczy wpływ na możliwości realizacji postulowanych kierunków polityki przestrzennej i realny poziom osiągania pożądaných celów rozwoju);
- jakości życia mieszkańców (w rozmaitych jej aspektach, ocenianych z punktu widzenia odczucia społecznego – jakościowych cech miasta, w kategoriach jakości środowiska przyrodniczego i otoczenia w miejscu zamieszkania, w tym warunków zdrowotnych, przyrodniczej i kulturowej atrakcyjności krajobrazu, funkcjonalności i harmonijności układu przestrzennego, wielości szans na zatrudnienie i wybór miejsca pracy, poziomu dobrobytu i bezpieczeństwa mieszkańców itp.);
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych (zadania te, w toku ich formułowania przez organy rządowe, mają być opiniowane przez sejmik samorządowy;
- wprowadzenie tych zadań do planu miejscowego stanowi warunek ich realizacji, następuje to po przeprowadzeniu negocjacji dotyczących warunków, na jakich dane zadanie będzie uwzględnione w planie miejscowym; wynikałaby stąd istotna rola studium jako merytorycznej podstawy w/ w negocjacji).

**Stosownie do wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium określa się w szczególności:**

- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, a także wynikające z audytu krajobrazowego oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk,
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu



lokalnym,

- obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,
- obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny flar ochronny,
- obszary pomników zagłady i stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane,
- granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisje Planowania przy radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto wyznacza się również obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wskazując w studium ich rozmieszczenie oraz określa się obszary na których przewiduje się lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Rozpoznanie to powinno objąć również określenie zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych (w tym zadań, które z racji występujących potrzeb powinny być podjęte oraz zadań, które gmina zamierza podjąć).

Wymienione wyżej analizy i oceny pozwalają na postawienie diagnozy stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, stanowiąc podstawę określenia celów rozwoju gminy, ustalenia hierarchii tych celów oraz sformułowania propozycji dotyczących generalnych zasad i kierunków zagospodarowania obszaru gminy (ustalenia kierunków polityki przestrzennej).

Oprócz stworzenia studialno - analitycznych podstaw konstruowania planów miejscowych, ustalenia podjęte w wyniku studium umożliwią i ułatwią władzom gminy przeprowadzanie ocen efektów uzyskiwanych w procesach gospodarki przestrzennej, a także kontrolowanie przydatności planów miejscowych jako narzędzi tej gospodarki.

Cel i kierunki działania, określone w wyniku studium, mogą mieć szersze znaczenie i zastosowanie, niż tylko stworzenie podstaw sporządzania planów miejscowych. Mogą np. wskazywać na potrzebę podjęcia, obok prac nad planem, działań promocyjnych dotyczących rozwoju (w postaci ulg podatkowych dla określonego typu inwestycji czy dopłat z budżetu gminy,

czy działań mających na celu tworzenie zasobów terenów komunalnych). Mogą mieć też istotne znaczenie z punktu widzenia ustalania programu gospodarczego, racjonalizacji budżetu gminy, ustanawiania przepisów porządkowych itp.

\* \* \*

Zagadnienia omawiane w tej części opracowania stanowią zasadniczą analityczno - projektową część studium; bezpośrednią podstawą formułowania jego końcowych ustaleń (w tekście i rysunku studium).

Informacyjne podstawy w/ w analiz i rozwiązań projektowych zostały stworzone w ramach pierwszego etapu prac, którego wynikiem jest wieloaspektowa charakterystyka stanu i diagnoza gminy.

\* \* \*

Jak już wspomniano, głównym celem sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest stworzenie podstaw do ustalenia - w sporządzanych w następnej kolejności planach miejscowych - regulacji dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów. Regulacje te powinny zapewnić:

- 1) ochronę i racjonalne wykorzystanie zasobów przyrody i dóbr kultury materialnej,
- 2) możliwość kreacji nowych wartości.

Istotną rolą tych regulacji jest też kojarzenie zbieżnych interesów i działań podmiotów uczestniczących w zagospodarowaniu przestrzeni oraz minimalizowanie istniejących i potencjalnych konfliktów; przy czym jako konflikt rozumie się tu wszelkie sytuacje zakłóceń w tzw. zrównoważonym rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę, w przedstawionym opracowaniu zwrócono szczególną uwagę na zagadnienie wartości istniejących zasobów - przyrodniczych i kulturowych (stworzonych przez człowieka), potrzeby ich ochrony oraz możliwości wykorzystania w dalszym rozwoju gminy.

Istotnym elementem jest też problem podstaw dalszego funkcjonowania gminy, w tym podstaw ekonomicznych, jako punktu wyjścia do określenia potrzeb w zakresie kreacji nowych wartości.

Określając uwarunkowania (ograniczenia oraz predyspozycję) kreowania wartości, oparto się na wieloaspektowej charakterystyce stanu i rozwoju gminy, ocena uwarunkowań objęła tym samym, wiele aspektów przyszłego, potencjalnego rozwoju, dając podstawę określenia propozycji dotyczących celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **1.1 Problemy i obiektywnie istniejące uwarunkowania rozwoju gm. Żmudź.**

Rozdział ten opracowano na podstawie diagnozy stanu gminy Żmudź przeprowadzonej w ramach Studium (odrębny tom opracowania), przedstawiający wyniki pierwszej fazy prac.

Omawia się tu występujące problemy, które wymagają rozwiązania, a także obiektywnie istniejące główne uwarunkowania – ograniczenia i predyspozycje rozwojowe.

## **III. KIERUNKI ROZWOJU GMINY WYNIKAJĄCE Z UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH**

### **1. GŁÓWNE CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE MOŻLIWOŚCI I WARUNKI ROZWOJU GMINY**

Głównymi czynnikami środowiska warunkującymi dalszy społeczno -gospodarczy rozwój gminy są:

- urodzajne gleby,
- walory przyrodnicze i krajobrazowe.

Najważniejszym kierunkiem rozwoju gminy powinno być rolnictwo, a jako funkcja dodatkowa - turystyka. Preferować należy (szczególnie w Chełmskim Obszarze Chronionego Krajobrazu i Grabowiecko-Strzeleckim Obszarze Chronionego Krajobrazu) proekologiczne formy rolnictwa wykorzystujące metody i techniki rolnictwa ekologicznego. Istniejące użytki zielone (ok. 17% powierzchni gminy) mogą być podstawą do rozwoju hodowli zwierząt gospodarskich, szczególnie bydła, opartej na wypasie. Zrezygnować należy z dużych wielkotowarowych ferm metodą bezściolową ze względu na brak warunków do gnojowicowania pól. Preferować należy hodowlę w małych oborach ściolowych.

Gmina posiada przeciętne walory turystyczne i rekreacyjne. Formy zagospodarowania i użytkowania turystycznego powinny zapewnić utrzymanie równowagi w systemie ekologicznym. Preferowaną formą turystyki w gminie powinna być agroturystyka polegająca na organizowaniu wypoczynku w zagrodach wiejskich. Agroturystyka może rozwijać się we wszystkich wsiach w gminie. Korzystne warunki dla rozwoju tej formy turystyki są w miejscowości Pobołowice, Kol. Pobołowice i Wólka Leszczańska. Preferencje dla rozwoju agroturystyki powinny odbywać się poprzez ulgi podatkowe oraz niskooprocentowane kredyty na budowę i remonty.

Umożliwić należy:

- przekształcenie zabudowy zagrodowej (między innymi opuszczone zagrody i siedliska) na domy letniskowe, obiekty rekreacyjne i usługowe dla turystów,
- lokalizację zabudowy letniskowej jako uzupełnienie ciągu wsi.

Rozwój agroturystyki związany z korzystaniem z walorów krajobrazowych i przyrodniczych tworzy również rynek pracy dla ludności rolniczej. Rozwój gospodarstw agroturystycznych powinien być skorelowany z kultywowaniem regionalnych tradycji architektonicznych i tradycyjnych form gospodarki wiejskiej np. promocję rękodzieła ludowego, obrzędów, potraw regionalnych itp.

Zasady gospodarowania na obszarach objętych ochroną prawną.

## **2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

### **2.1. Ochrona środowiska i jego zasobów**

Położenie gminy Żmudź w atrakcyjnym przyrodniczo i krajobrazowo obszarze predysponuje ten obszar do organizacji przestrzeni w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w środowisko. Dla zrównoważonego rozwoju gminy konieczne jest:

- **ochrona walorów i zasobów środowiska poprzez:**
  - utrzymanie i kształtowanie systemu naturalnych powiązań przyrodniczych, obejmujących aktywne biologiczne ekosystemy łąkowe, bagienne, wodne i leśne, które mają zasadniczy wpływ na utrzymanie równowagi biologicznej w środowisku przyrodniczym;
  - sukcesywne wprowadzanie zalesień, w szczególności na terenach porolnych i gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe;
  - kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
  - maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne, wskazane użytkowanie łąkowe gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżen terenowych;
  - eliminację czynników, które mogą ujemnie oddziaływać na chronione gatunki roślin i zwierząt w obszarach Natura 2000,
  - ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenach o najwyższych wartościach bonitacyjnych gleb, ograniczanie rozpraszania zabudowy rolniczej i nierolniczej;
  - utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych oraz zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradel i niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji;
- **poprawa jakości środowiska poprzez:**
  - ograniczanie „niskiej emisji” - w miejsce węgla zaleca się wykorzystanie paliw o mniejszej uciążliwości dla środowiska, w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej;
  - usprawnianie systemu odbioru, transportu i utylizacji odpadów powstających na terenie gminy, odzysk surowców wtórnych;
  - zachowanie dotychczasowej struktury przestrzennej gruntów rolnych i leśnych oraz jej modyfikacja – wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zalesień na gruntach słabych jakościowo;
  - zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód

## **powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.**

### **2.2. Obszary i obiekty objęte ochroną prawną**

Na obszarze gminy Żmudź znajdują się obszary chronione, które posiadają ustalone zasady gospodarowania.

Gospodarowanie na obszarach chronionego krajobrazu powinno zapewnić stan równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych. Racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i krajobrazowych powinno dążyć do:

- utrzymania procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów,
- zachowania różnorodności gatunkowej,
- zapewnienia ciągłości istnienia gatunków i ekosystemów.

*Ustalenia odnoszące się do:*

*1. **Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** zawarte są w Rozporządzeniu Nr 50 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r., natomiast odnoszące się do **Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** zawarte są w Rozporządzeniu Nr 49 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. Wymienione obszary chronionego krajobrazu obejmują „tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych”. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w odniesieniu do obszarów chronionego krajobrazu mogą być wprowadzone następujące zakazy:*

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko – zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;*

- 3) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
- 4) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;*
- 5) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
- 6) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
- 7) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
- 8) *lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.*

Wymienione zakazy nie dotyczą:

- 1) *wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa;*
  - 2) *prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;*
  - 3) *realizacji inwestycji celu publicznego.*
2. Rezerваты przyrody są terenami o najwyższych walorach przyrodniczych i są ściśle chronione przed degradacją zgodnie z Ustawą z dnia 16.X.1991 o ochronie przyrody. (Dz.U. Nr 99 z dnia 14.IX.2001). Na terenie rezerwatu przyrody Żmudź obowiązują zasady gospodarowania określone w Zarządzeniu MLiPD z dnia 15.XII.1980. (MP Nr 30 póź. 171). Drzewa uznane za pomniki przyrody w Wólce Leszczańskiej, Żmudzi, Pobołowicach, Kol. Pobołowice, Andrzejowie, Puszczy, Bielinie i we wsi Podlaski podlegają bezwzględnej ochronie przed uszkodzaniem, wycinaniem itp. zgodnie z Ustawą z dnia 16.X.1991 o ochronie przyrody. (Dz.U. Nr 99 z dnia 14.IX.2001).
3. *W granicach obszaru Natura 2000 wprowadza się następujące zasady:*
- 1) *zakaz podejmowania działań mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których*

*ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,*

- 2) realizacja planowanych przedsięwzięć, które nie są bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynikają z tej ochrony, jeżeli mogą one znacząco oddziaływać na ten obszar, jest dopuszczalna po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.*

#### **4. Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP 407) w zagospodarowaniu którego ważne są m.in:**

- 1) działania zmierzające do wykluczenia lokalizacji nowych elementów zagospodarowania, zagrażających w sposób bezpośredni lub pośredni wodom podziemnym, w tym lokalizacji nowych obiektów szczególnie niebezpiecznych dla jakości wód (fermy z bezściolową hodowlą, zakłady przemysłowe i magazyny zawierające substancje toksyczne, bazy i dalekosiężne rurociągi paliw płynnych, tranzyt materiałów niebezpiecznych),
- 2) rozpoczęcia działań w celu likwidacji potencjalnych zagrożeń wód podziemnych (budowa sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni w obszarach zurbanizowanych, uszczelnianie szamb w obszarach, które nie będą kanalizowane, likwidacja dzikich wysypisk śmieci),
- 3) ustanowienia stref ochronnych od istniejących i projektowanych ujęć wody podziemnej dla wodociągów komunalnych,
- 4) zakaz odprowadzenia ścieków niedostatecznie oczyszczonych do wód i gruntu.

~~Park podworski w Wólce Leszczańskiej wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie konserwatorskiej. Wszelkie zmiany użytkowania parku powinny być uzgadniane ze służbami ochrony zabytków. Parki podworskie w Kolonii Leszczany, Klesztowie i Żmudzi ochronić należy również przed dalszą degradacją.~~

#### **5. Ochrona lasów**

Tereny leśne podlegają ochronie przed zmianą użytkowania terenu zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

- 1) dążyć należy do zwiększenia lesistości w gminie. Zalesiane powinny być grunty nieurodzajne kl. V i VI. ~~zgodnie z Ustawą z dnia 8.VI.2001 o przeznaczeniu gruntów rolnych do zalesienia. (Dz.U. Nr 73 z dn. 18.VII.2001). Lasami szczególnie chronionymi są lasy ochronne: cały kompleks leśny – Las Pobołowicki oraz fragmenty lasu leżącego na południowy zachód od wsi Ksawerów. Zasady gospodarowania w tych lasach określa plan urządzania lasu Nadleśnictwa Chełm *na lata 01.01.2008 – 31.12.2017, zatwierdzony przez Ministra Środowiska decyzją DL-Ip-611-67/917/08 z dnia 06.08.2008*~~  
f.-
- 2) uwzględnienie zasad zagospodarowania ustalonych w Planie urządzania lasu, powiązana z maksymalną ochroną i utrzymaniem dotychczasowego użytkowania gruntów leśnych,

- 3) **zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem iż dopuszcza się lokalizację urządzeń gospodarki leśnej, leśniczówki, gajówki, osady leśne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,**
- 4) **ochrona gruntów leśnych przed nieuzasadnioną zmianą przeznaczenia na cele nieleśne,**

## **6. Ochrony gleb**

Gleby podlegają ochronie przed zmianą użytkowania na nierolnicze zgodnie z Ustawą z dn. 3 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Szczególną ochroną objęte są gleby klas od I-III oraz gleby organiczne.

**Na terenie gminy Żmudź występują gleby najwyższych klas bonitacyjnych czyli II - III. W celu ochrony zasobów środowiska glebowego należy:**

- 1) **maksymalnie wykorzystać gleby do produkcji rolniczej i ograniczyć ich przeznaczenia na cele nierolnicze,**
- 2) **wyeliminować wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz magazynowanie odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych,**
- 3) **ograniczyć zmianę naturalnego ukształtowania,**
- 4) **ograniczyć wycinkę drzew i krzewów, które stanowią naturalne zabezpieczenie przed erozją gleb,**
- 5) **zakazać wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych,**
- 6) **ograniczyć stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,**
- 7) **chronić użytki zielone przed likwidacją.**

~~Ochronie podlegają ujęcia wody dla wodociągów wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej zgodnie z Ustawą z dn. 18 lipca 2001 prawo wodne. (Dz.U. Nr 115 z 11.10.2001).~~

~~Na obszarze strefy ochrony pośredniej ujęć wód dla wodociągów zbiorowych w Żmudzi i Klesztowie zabrania się:~~

- ~~— wprowadzania ścieków do gruntu,~~
- ~~— gromadzenia odpadów,~~
- ~~— stosowania środków ochrony roślin wysokiej toksyczności,~~
- ~~— rolniczego wykorzystania ścieków i grzebania zwierząt,~~
- ~~— urządzania nieskanalizowanych parkingów i obozowisk.~~

## **7. Ochrony zasobów wodnych i ich jakości**

**W zakresie ochrony zasobów i jakości wód podziemnych i powierzchniowych Studium zakazuje się:**

- 1) **lokalizowania inwestycji szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,**
- 2) **lokalizacji składowisk odpadów komunalnych i przemysłowych oraz wylewisk, wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych, gromadzenia ścieków bytowych w nieszczelnych szambach i dołach chłonnych, rolniczego wykorzystywania ścieków,**
- 3) **składowania nawozów i środków ochrony roślin bez zabezpieczenia podłoża przed wsiąkaniem zanieczyszczeń do gruntu,**



- 4) stosowania środków ochrony roślin innych niż dopuszczone do stosowania w strefach ochronnych,
- 5) ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej,
- 6) zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości zabudowy od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzeń od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- 7) ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej,
- 8) określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych,
- 9) odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy w granicach poszczególnych działek (w razie potrzeby po wcześniejszym podczyszczeniu),
- 10) zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji,
- 11) ograniczenie (w miarę możliwości) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych.
- 12) promowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rolnych, nie włączonych do systemu kanalizacji.

## 8. Ochrona złóż

Na obszarze gminy znajduje się udokumentowane złożo kopalin:

- Leszczany.

Poszukiwanie i rozpoznawanie kopalin oraz ich eksploatacja na terenie gminy może się odbywać na podstawie stosownych koncesji, po spełnieniu wymogów określonych przepisami odrębnymi. Zaleca się sporządzić dla nich miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 104 ust. 2 ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. Wyrobiska powstałe w wyniku wyeksploatowania złóż kopalin należy poddać rekultywacji w sposób wskazany w koncesjach.

## 9. Krajobraz kulturowy

W celu zachowania tożsamości obszaru i charakteru krajobrazu kulturowego należy zapewnić objęcie bezpośrednią opieką konserwatorską obiektów figurujących w rejestrze zabytków woj. lubelskiego dla których wprowadza się zasadę kompleksowej ochrony wartości kulturowych na obszarze gminy, uwzględniającą wartości historyczne, architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe.

## 2.3. Obszary objęte ochroną planistyczną

Gmina Żmudź położona jest w części na terenie Obszaru Wysokiej Ochrony zbiornika GZWP Nr 407 i na obszarze zlewni deficytowej Udal. Określone zostały na tym obszarze następujące zakazy:

- lokalizacji nowych obiektów gromadzenia odpadów bez zapewnienia izolacji podłoża,
- odprowadzenia ścieków niedostatecznie oczyszczonych do wód i gruntu,
- lokalizacji nowych obiektów szczególnie niebezpiecznych dla jakości wód (fermy z bezściółkową hodowlą, zakłady przemysłowe i magazyny zawierające substancje toksyczne, bazy i dalekosiężne rurociągi paliw płynnych, tranzyt materiałów niebezpiecznych),
- wskazany jest rozwój małej retencji przy uwzględnieniu walorów przyrodniczych,

krajobrazowych i kulturowych terenu.

### ~~1.3 Kierunki rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań kulturowych.~~

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

### 1. GŁÓWNE CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA MOŻLIWOŚCI I WARUNKI ROZWOJU

Większość wsi na terenie gminy charakteryzuje prosty układ przestrzenny. Dotychczasowy rozwój układów wsi odbywa się na zasadzie kontynuacji tradycyjnych układów.

Głównymi czynnikami ukierunkowującymi rozwój gminy Żmudź wynikającymi z potrzeb ochrony wartości kulturowych jest:

1. Występowanie nielicznych wartościowych zasobów środowiska kulturowego i krajobrazu.
2. Wymagania w zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów, zespołów, terenów zabytkowych (na mocy ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury):
3. Potrzeba ochrony wartościowych zasobów środowiska kulturowego, krajobrazu nie objętych dotychczas ochroną prawną, ze względu na ich znaczenie dla zachowania tożsamości kulturowej obszaru.
4. Potrzeba tworzenia atrakcyjnego krajobrazu gminy.

Podstawowymi zagrożeniami dla wartości kulturowych na obszarze gminy są:

1. Zagospodarowanie i zabudowywanie terenów w oderwaniu od miejscowej tradycji, naśladowanie, często nieumiejętne obcych form zabudowy.
2. Rozproszenie zabudowy wiejskiej i zabudowa samotnicza w północnej części gminy.
3. Brak poszanowania dla starej zabudowy i akceptacji społeczeństwa gminy dla działań zmierzających do użytkowania i modernizacji obiektów starych.
4. Dostępność nowych technologii, materiałów budowlanych, powiązana z nieumiejętnością ich stosowania.

### 2. Problemy i uwarunkowania wynikające z ochrony i kształtowania środowiska kulturowego i krajobrazu.

Na obszarze gminy Żmudź ochrona prawna obejmuje wyłącznie pojedyncze obiekty: 2 kościoły, młyn, dawny zajazd, zabytki archeologiczne oraz park podworski. W ostatnim z wymienionych przypadków mamy do czynienia raczej z jego pozostałościami. Utrzymanie tego

cennego elementu krajobrazu kulturowo - przyrodniczego gminy wymaga prac pielęgnacyjnych porządkujących co podniosłoby zapewne jego walory ekspozycyjne.

W wyniku przeprowadzonej oceny zasobów ruralistycznych, zasobów dziedzictwa kulturowego, proponuje się objęcie ochroną układu przestrzennego we wsi gminnej Żmudź oraz przedpól ekspozycji zespołów zabytkowych. Istotnym problemem będzie tu ukształtowanie współczesnej zabudowy wsi w nawiązaniu do tradycji, w sytuacji gdzie w latach 70-tych nastąpiła wymiana części tradycyjnej zabudowy wsi na rzecz przenoszonych (najczęściej nieumiejętnie) wzorów "miejskich". Powodzeniu tego zamierzenia może jednak sprzyjać fakt, że w niektórych najnowszych realizacjach uwidacznia się dążenie do nawiązywania do tradycyjnych form zabudowy wsi.

W celu zachowania tożsamości obszaru i charakteru krajobrazu kulturowego **Zarząd Gminy Wójt Gminy** powinien zapewnić:

- 1) Objęcie bezpośrednią opieką konserwatorską obiektów figurujących w rejestrze zabytków woj. lubelskiego dla których wprowadza się zasadę kompleksowej ochrony wartości kulturowych na obszarze gminy, uwzględniającą wartości historyczne, architektoniczne, urbanistyczne i krajobrazowe. Na terenie gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, na mocy ustawy o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962 r. /z późniejszymi zmianami/. **z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.** W odniesieniu do tych obiektów obowiązuje bezwzględny priorytet wymogów konserwatorskich.

Bezpośrednią opieką konserwatorską objęto: kościół w Żmudzi, kościół w Klesztowie, zajazd w Wólce Leszczańskiej, park podworski w Wólce Leszczańskiej, młyn oraz zabytki archeologiczne.

Wszelka działalność inwestycyjna prowadzona przy tych obiektach oraz w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej może być prowadzona jedynie po uzyskaniu zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie. Dotyczy to również zmiany sposobu użytkowania oraz wtórnych podziałów historycznych założeń.

## **2. ZESPOŁY I OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW**

**W wykazie obiektów wpisanych do rejestru zabytków (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 84/2010 poz. 1552) z terenu gminy Żmudź znajdują się:**

- **Klesztów - architektoniczny zespół sakralny: kościół rzymskokatolicki p.w. Wniebowzięcia NMP, wraz z wyposażeniem wnętrza w zabytki ruchome, drzewostan w granicach cmentarza kościelnego, dzwonnica, przytułek, dom kościelnego, mur ogrodzeniowy, plebania wraz z częścią działki. Czas powstania 1772 r., K. XVIII w., 1919 r. Nr rejestru zabytków – A/194,**
- **Pobołowice - dziesięć kopców ziemnych wczesnośredniowiecznych**

- (cmentarzyska kurhanowe) Nr rejestru zabytków – C/59,
- Pobołowice - dwadzieścia pięć kopców ziemnych wczesnośredniowiecznych (cmentarzyska kurhanowe) Nr rejestru zabytków – C/60,
- Pobołowice - dwa kopce ziemne wczesnośredniowieczne (cmentarzyska kurhanowe) Nr rejestru zabytków – C/61,
- Pobołowice - sześć kopców ziemnych wczesnośredniowiecznych (cmentarzyska kurhanowe) Nr rejestru zabytków – C/62,
- Pobołowice - dziesięć kopców ziemnych wczesnośredniowiecznych (cmentarzyska kurhanowe) Nr rejestru zabytków – C/63,
- Pobołowice - młyn wodno - gazowy z 1921 r. Nr rejestru zabytków – A/1142,
- Wólka Leszczańska - pozostałości zespołu dworsko - parkowego - park podworski, czas powstania ok. 1874 r. Nr rejestru zabytków – A/1134,
- Wólka Leszczańska - zajazd, czas powstania ok. 1795 r. Nr rejestru zabytków -A/440,
- Żmudź - kościół rzymskokatolicki (d. cerkiew greckokatolicka) pw. Podwyższenia Krzyż Świętego, czas powstania ok.1753 r. Nr rejestru zabytków – A/21,
- Żmudź - dzwonnica, czas powstania k. XVIII w. - A/21.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

- nakazuje się zachowanie obiektów w stanie przestrzennie niezmienionym, wraz z najbliższym otoczeniem zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, w celu zagwarantowania ekspozycji zabytku;
- zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (farm fotowoltaicznych), w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ich najbliższego sąsiedztwa;
- wskazane jest wyznaczenie stref ochrony widokowej obiektów wpisanych do rejestru zabytków; wyznaczone strefy ochrony widokowej powinny pozostać wolne od urządzeń farm fotowoltaicznych, w celu zachowania osi kompozycyjnych i ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

- 2) Pośrednią ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty o zachowanych cechach stylowych, posiadające wartości historyczne i kulturowe: znajdujące się w ewidencji LWKZ. Zachowaniu i ochronie podlega również 13 cmentarzy.

Wszelkie prace prowadzone przy tych obiektach wymagają uzyskania opinii LWKZ w Lublinie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji. Ochronie konserwatorskiej podlega również teren w najbliższym sąsiedztwie obiektu zabytkowego jako obszar ochrony krajobrazowej.

### **3. OBIEKTY I TERENY ZNAJDUJĄCE SIĘ W WOJEWÓDZKIEJ/GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Dla obiektów i terenów znajdujących się w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków, w tym dla parków, ogrodów, cmentarzy i miejsc pamięci narodowej ustala się, iż wszelka działalność inwestycyjna, w tym lokalizację nowych obiektów należy uzgadniać z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**W wykazie obiektów wpisanych do gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr 179/2019 Wójta gminy Żmudź z dnia 31 grudnia 2019 r. z terenu gminy Żmudź znajdują się:**

Nr w GEZ	Nazwa obiektu	Adres	Rejestr	WEZ
1	2	3	4	5
1	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Annopol		
2	Chałupa	Annopol 6		
3	Chałupa	Annopol 14		
4	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Bielin		
5	Chałupa	Bielin 5		
6	Cmentarz ewangelicki	Bielin		
7	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Dryszczów		
8	Kapliczka Jana Chrzciciela	Dryszczów		x
9	Krzyż kamienny	Dryszczów		
10	Ogród powołwarczyny	Dryszczów		x
11	Chałupa	Dryszczów		
12	Chałupa	Dryszczów 27		
13	Chałupa	Dryszczów 58		
14	Chałupa	Dryszczów 68		
15	Chałupa	Dryszczów 74		
16	Chałupa	Dryszczów 96		
17	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Gałęzów		
18	Chałupa	Gałęzów 2		
19	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Kazimierówka		
20	Chałupa	Kazimierówka 1		
21	Chałupa	Kazimierówka 2		
22	Chałupa	Kazimierówka 4		
23	Studnia z żurawiem	Kazimierówka 4		
24	Chałupa	Kazimierówka 9		
25	Chałupa	Kazimierówka 12		
26	Chałupa	Kazimierówka 14		
27	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Klesztów		
28	Zespół cerkiewny/ Brama z dzwonnica	Klesztów 21	x	
29	Zespół cerkiewny/ Kościół	Klesztów 21	x	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
30	Zespół cerkiewny/ Organistówka	Klesztów 21	x	
31	Zespół cerkiewny/ Przytułek	Klesztów 21	x	
32	Zespół cerkiewny/Cmentarz (relikt)	Klesztów 21	x	
33	Zespół cerkiewny/ Plebania	Klesztów 21	x	
34	Cmentarz rzymskokatolicki	Klesztów		x
35	Pomnik „Odzyskanie Niepodległości”	Klesztów		
36	Zespół dworski	Klesztów		x
37	Chałupa	Klesztów 10		x
38	Chałupa	Klesztów 16		
39	Chałupa	Klesztów 22		x
40	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Ksawerów		
41	Krzyż przydrożny	Ksawerów		
42	Chałupa	Ksawerów 14		
43	Chałupa	Ksawerów 20		x
44	Chałupa	Ksawerów 29		
45	Chałupa	Ksawerów 30		
46	Chałupa	Ksawerów 32		
47	Chałupa	Ksawerów 33		
48	Zagroda/ Chałupa	Ksawerów 35		x
49	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Leszczany		
50	Cmentarz ewangelicki	Leszczany		x
51	Cmentarz grekokatolicki	Leszczany		x
52	Cmentarz prawosławny	Leszczany		x
53	Park podworski	Leszczany,		x
54	Chałupa	Leszczany, ul. Brzozowa 1		
55	Chałupa	Leszczany, ul. Brzozowa 2		
56	Chałupa	Leszczany, ul. Chełmska 12		
57	Chałupa	Leszczany ul. Cicha 5		
58	Budynek gospodarczy nr 1	Leszczany ul. Cicha 5		
59	Budynek gospodarczy nr 2	Leszczany ul. Cicha 5		
60	Chałupa	Leszczany ul. Poczekajka 8		

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
61	Chałupa	Leszczany ul. Strażacka 4		
62	Chałupa	Leszczany ul. Strażacka 7		
63	Chałupa	Leszczany ul. Strażacka 9		
64	Chałupa	Leszczany ul. Szkolna 6		
65	Chałupa	Leszczany ul. Wesola 1		
66	Chałupa	Leszczany ul. Wesola 5		
67	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Lipniki		
68	Chałupa	Lipniki 27		
69	Chałupa	Lipniki 31		
70	Chałupa	Lipniki 40		x
71	Chałupa	Lipniki 43		
72	Zagroda / Chałupa	Lipniki 53		x
73	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Maziarnia		
74	Mogila Żołnierzy Armii Czerwonej	Maziarnia		x
75	Tablica „Stanisław Brzozowski”	Maziarnia		
76	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Pobołowice	x	
77	Cmentarzysko kurhanowe C/60	Pobołowice	x	
78	Cmentarzysko kurhanowe C/61	Pobołowice	x	
79	Cmentarzysko kurhanowe C/62	Pobołowice	x	
80	Cmentarzysko kurhanowe C/63	Pobołowice	x	
81	Cmentarz prawosławny	Pobołowice		x
82	Chałupa	Pobołowice 4a		
83	Chałupa	Pobołowice 14		
84	Chałupa	Pobołowice 22		
85	Chałupa	Pobołowice 38		
86	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Pobołowice Kolonia	x	
87	Młyn wodno-gazowy z siłownią	Pobołowice Kolonia 29a	x	
88	Cmentarzysko kurhanowe C/59	Pobołowice Kolonia	x	
89	Chałupa	Pobołowice Kolonia 2		
90	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Puszczza		

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
91	Kapliczka Św. Jana Nepomucena	Puszczza		x
92	Chałupa	Puszczza 5		
93	Chałupa	Puszczza 11		
94	Budynek gospodarczy	Puszczza 15		
95	Chałupa	Puszczza 16		
96	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Roztoka		
97	Cmentarz prawosławny	Roztoka		x
98	Cerkiew prawosławna (relikt)	Roztoka		
99	Cmentarz prawosławny (relikt)	Roztoka		
100	Chałupa	Roztoka 11		
101	Szopa	Roztoka 11		
102	Chałupa	Roztoka 24		
103	Chałupa	Roztoka 27		
104	Budynek gospodarczy	Roztoka 27		
105	Chałupa	Roztoka 29		
106	Chałupa	Roztoka 33		x
107	Chałupa	Roztoka 35		
108	Chałupa	Roztoka 36		
109	Chałupa	Roztoka 37		
110	Chałupa	Roztoka 39		
111	Chałupa	Roztoka 49		
112	Chałupa	Roztoka 51		
113	Chałupa	Roztoka 53		
114	Chałupa	Roztoka 58		
115	Dawna szkoła/ obecnie dom	Roztoka 61		
116	Chałupa	Roztoka 62		
117	Chałupa	Roztoka 63		
118	Chałupa	Roztoka 64		
119	Chałupa	Roztoka 68		
120	Chałupa	Roztoka 73		
121	Chałupa	Roztoka 82		
122	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Rudno		
123	Chałupa	Rudno 15		
124	Chałupa/ obecnie świetlica	Rudno 27		
125	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Stanisławów		
126	Chałupa	Stanisławów 5		x



Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
127	Chałupa	Stanisławów 6		
128	Chałupa	Stanisławów 7		x
129	Chałupa	Stanisławów 8		
130	Chałupa	Stanisławów 11		x
131	Budynek dawnej szkoła / ob. skansen	Stanisławów 14		
132	Chałupa	Stanisławów 15		
133	Chałupa	Stanisławów 20		
134	Chałupa	Stanisławów 21		
135	Chałupa	Stanisławów 30		
136	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Syczów		
137	Cmentarz ewangelicki „N”	Syczów		x
138	Cmentarz ewangelicki „S”	Syczów		x
139	Chałupa	Syczów 5		
140	Chałupa	Syczów 9		
141	Chałupa	Syczów 10		
142	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Wołkowiany		
143	Kopiec „Józef Piłsudski”	Wołkowiany		
144	Chałupa	Wołkowiany 5		
145	Chałupa	Wołkowiany 11		
146	Chałupa	Wołkowiany 33		
147	Chałupa	Wołkowiany 44		
148	Chałupa	Wołkowiany 63		
149	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Wólka Leszczańska		
150	Zespół dworsko-parkowy	Wólka Leszczańska	x	
151	Zespół dworsko-parkowy/ Dwór (relikt)	Wólka Leszczańska	x	
152	Zespół dworsko-parkowy/ Park podw	Wólka Leszczańska	x	
153	Zespół dworsko-parkowy/ Zajazd	Wólka Leszczańska	x	
154	Chałupa	Wólka Leszczańska 10		
155	Chałupa	Wólka Leszczańska 12		
156	Zestawienie stanowisk archeologicznych	Żmudź		
157	Budynek Urzędu Gminy	Żmudź, ul. Kasztanowa 41		
158	Cerkiew unicka/ Kościół parafialny	Żmudź, ul. Kasztanowa 41	x	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
159	Cerkiew unicka/ Dzwonnica	Żmudź, ul. Kasztanowa 41	x	
160	Cerkiew unicka/ Cmentarz (relikt)	Żmudź, ul. Kasztanowa 41	x	
161	Cmentarz parafialny	Żmudź, ul. Kasztanowa		x
162	Cmentarz jeńców radzieckich	Żmudź		x
163	Folwark (relikt)	Żmudź		
164	Ogród powolwarczny (relikt)	Żmudź		x
165	Zespół dworski/ Dwór	Żmudź, ul. Kasztanowa 8		x
166	Zespół dworski/ Gorzelnia	Żmudź, ul. Jesionowa 21		x
167	Zespół dworski/ Budynek gospodarczy	Żmudź, ul. Jesionowa 21		x
168	Zespół dworski/ Magazyn	Żmudź, ul. Jesionowa 21		x
169	Kapliczka Matki Boskiej	Żmudź, ul. Jesionowa		
170	Chałupa	Żmudź, ul. Lipowa 7		x
171	Chałupa	Żmudź, ul. Lipowa 10		x
172	Chałupa	Żmudź, ul. Kasztanowa 23		
172	Chałupa	Żmudź, ul. Kasztanowa 52		
172	Chałupa	Żmudź, ul. Kasztanowa 90		

- 1) Zachowanie historycznego układu przestrzennego miejscowości Żmudź.
  - 2) Utrzymanie elementów krajobrazu kulturowego (kapliczek, krzyży przydrożnych, nasadzeń śródpolnych) celowo komponowanych (aleje, szpalery drzew).
  - 3) Kształtowanie otoczenia obiektów zabytkowych podporządkowane powinno być tym obiektom oraz zharmonizowane w krajobrazie.
- ~~3. W momencie odkrycia zabytków archeologicznych (podczas prowadzenia prac ziemnych) należy wstrzymać prace budowlane. Zgodnie z art. 22 ust. 1 "Ustawy o ochronie dóbr kultury" osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd Gminy Żmudź lub Zarząd Powiatu Chełmskiego Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć~~

~~odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania w strefach obserwacji archeologicznej wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.~~

- ~~4. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, zagospodarowania terenu związane z obiektami zabytkowymi (również znajdującymi się w ewidencji) wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.~~
- ~~5. Wszelkie prace inwestycyjne projektowane w strefie obserwacji archeologicznej "OW" (w tym liniowe i infrastruktura techniczna) wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.~~
- ~~6. W przypadku lokalizacji inwestycji - związanych z kopalniami piasku, realizację inwestycji należy poprzedzić archeologicznymi badaniami ratowniczymi.~~

#### **4. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE**

Dla stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych podczas badań archeologicznych przeprowadzonych metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP), włączonych do wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) w obrębie strefy archeologicznej dla stanowisk (zabytków) archeologicznych zmiany w sposobie użytkowania gruntów wymaga uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 2) prowadzenie robót ziemnych, towarzyszących inwestycji w obszarze stanowisk archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) kto w trakcie prowadzenia prac odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, powinien postępować zgodnie z przepisami odrębnymi i zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie powiadomić Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Żmudź.

**Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków (nie wpisanych do rejestru zabytków)**

L.p.	Miejscowość	AZP	Nr stanowiska na obszarze	Dodatkowe informacje
1	2	3	4	5
1.	Annopol	82-93	78	
2.	Annopol	82-93	127	
3.	Annopol	82-93	128	
4.	Annopol	82-93	129	
5.	Annopol	82-93	130	
6.	Annopol	82-93	131	
7.	Annopol	82-93	132	
8.	Annopol	82-93	133	
9.	Bielin	81-93	2	
10.	Bielin	81-93	16	
11.	Bielin	81-93	17	
12.	Bielin	81-93	18	
13.	Bielin	81-93	19	
14.	Bielin	81-93	20	
15.	Bielin	81-93	37	
16.	Bielin	81-93	38	
17.	Bielin	81-93	39	
18.	Bielin	81-93	40	
19.	Bielin	81-93	41	
20.	Bielin	81-93	42	
21.	Bielin	81-93	43	
22.	Bielin	81-93	44	
23.	Bielin	81-93	45	
24.	Bielin	81-93	46	
25.	Bielin	81-93	47	
26.	Bielin	81-93	48	
27.	Bielin	81-93	49	
28.	Bielin	81-93	50	
29.	Dryszczów	82-92	1	
30.	Dryszczów	82-92	2	
31.	Dryszczów	82-92	3	
32.	Dryszczów	82-92	15	
33.	Dryszczów	82-92	16	
34.	Dryszczów	82-92	45	
35.	Dryszczów	82-92	46	
36.	Dryszczów	82-92	47	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
37.	Dryszczów	82-92	48	
38.	Dryszczów	82-92	49	
39.	Dryszczów	82-92	56	
40.	Dryszczów	82-92	58	
41.	Dryszczów	82-92	59	
42.	Dryszczów	82-92	60	
43.	Gałęzów	81-93	1	
44.	Gałęzów	81-93	66	
45.	Gałęzów	81-93	67	
46.	Gałęzów	81-93	68	
47.	Gałęzów	81-93	69	
48.	Gałęzów	81-93	70	
49.	Gałęzów	81-93	71	
50.	Gałęzów	81-93	72	
51.	Kalinówka	82-92	17	
52.	Kazimierówka	81-93	53	
53.	Kazimierówka	81-93	54	
54.	Kazimierówka	81-93	55	
55.	Kazimierówka	81-93	56	
56.	Kazimierówka	81-93	57	
57.	Kazimierówka	81-93	58	
58.	Kazimierówka	81-93	59	
59.	Kazimierówka	81-93	60	
60.	Klesztów	81-92	107	
61.	Klesztów	81-92	108	
62.	Klesztów	81-92	109	
63.	Klesztów	81-92	110	
64.	Klesztów	81-92	113	
65.	Klesztów	81-92	114	
66.	Klesztów	81-92	115	
67.	Klesztów	81-92	116	
68.	Klesztów	81-92	179	
69.	Klesztów	81-92	180	
70.	Klesztów	81-92	181	
71.	Klesztów	82-92	5	
72.	Klesztów	82-92	6	
73.	Klesztów	82-92	18	
74.	Klesztów	82-92	19	
75.	Klesztów	82-92	20	
76.	Klesztów	82-92	57	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
77.	Klesztów Kolonia	82-92	4	
78.	Ksawerów	81-92	5	
79.	Ksawerów	81-92	6	
80.	Ksawerów	81-92	7	
81.	Ksawerów	81-92	8	
82.	Ksawerów	81-92	9	
83.	Ksawerów	81-92	10	
84.	Ksawerów	81-92	11	
85.	Ksawerów	81-92	12	
86.	Ksawerów	81-92	16	
87.	Ksawerów	81-92	134	
88.	Ksawerów	81-92	138	
89.	Ksawerów	81-92	139	
90.	Ksawerów	81-92	140	
91.	Ksawerów	81-92	141	
92.	Ksawerów	81-92	143	
93.	Ksawerów	81-92	147	
94.	Ksawerów	81-92	148	
95.	Ksawerów	81-92	159	
96.	Ksawerów	81-92	160	
97.	Ksawerów	81-92	161	
98.	Ksawerów	81-92	165	
99.	Ksawerów	81-92	166	
100.	Ksawerów	81-92	167	
101.	Ksawerów	81-92	168	
102.	Ksawerów	81-92	169	
103.	Ksawerów	81-92	170	
104.	Ksawerów	81-92	171	
105.	Ksawerów	81-92	172	
106.	Ksawerów	81-92	173	
107.	Ksawerów	81-92	174	
108.	Ksawerów	81-92	175	
109.	Ksawerów	81-92	176	
110.	Ksawerów	81-92	177	
111.	Ksawerów	81-92	178	
112.	Ksawerów	80-92	13	
113.	Leszczany	82-91	33	
114.	Leszczany	82-91	34	
115.	Leszczany	82-91	35	
116.	Leszczany	82-91	36	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
117.	Leszczany	82-91	37	
118.	Leszczany	82-91	38	
119.	Leszczany	82-91	39	
120.	Leszczany	82-91	40	
121.	Leszczany	82-91	41	
122.	Leszczany	82-91	42	
123.	Leszczany	82-91	43	
124.	Leszczany	82-91	147	
125.	Leszczany	82-91	148	
126.	Leszczany	82-91	149	
127.	Leszczany	82-91	150	
128.	Leszczany	82-91	151	
129.	Leszczany	82-91	152	
130.	Leszczany	82-91	153	
131.	Leszczany	82-91	154	
132.	Leszczany	82-91	155	
133.	Leszczany	82-91	156	
134.	Leszczany	82-91	157	
135.	Leszczany	82-91	158	
136.	Leszczany	82-91	159	
137.	Leszczany	82-91	160	
138.	Leszczany	82-91	161	
139.	Leszczany	82-91	162	
140.	Leszczany	82-91	163	
141.	Leszczany	82-91	164	
142.	Leszczany	82-91	165	
143.	Leszczany	82-91	166	
144.	Leszczany	82-91	167	
145.	Leszczany	82-91	168	
146.	Leszczany	82-91	169	
147.	Leszczany	82-91	170	
148.	Leszczany	82-91	171	
149.	Leszczany	82-91	172	
150.	Leszczany	82-91	173	Cmentarzysko?
151.	Leszczany	82-91	174	
152.	Leszczany	82-91	175	
153.	Leszczany	82-91	176	
154.	Leszczany	82-91	177	
155.	Leszczany	82-91	178	
156.	Leszczany	82-91	179	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
157.	Leszczany	82-91	180	
158.	Leszczany	82-91	181	
159.	Leszczany	82-91	182	
160.	Leszczany	82-91	183	
161.	Leszczany	82-91	184	
162.	Leszczany	82-91	185	
163.	Leszczany	82-91	186	
164.	Leszczany	82-91	187	
165.	Leszczany	82-91	188	
166.	Leszczany	82-91	189	
167.	Leszczany	82-91	190	
168.	Leszczany	82-91	191	
169.	Leszczany	82-91	192	
170.	Leszczany	82-91	193	
171.	Leszczany	82-91	194	
172.	Leszczany	82-91	195	
173.	Leszczany	82-91	196	
174.	Leszczany	82-91	197	
175.	Leszczany	82-91	198	
176.	Leszczany	82-91	199	
177.	Leszczany	82-91	200	
178.	Leszczany	82-91	201	
179.	Leszczany	82-91	202	
180.	Leszczany	82-91	203	
181.	Leszczany	82-91	204	
182.	Leszczany	82-91	205	
183.	Leszczany	82-91	206	
184.	Leszczany	82-91	207	
185.	Leszczany	82-91	208	
186.	Leszczany	82-91	209	
187.	Leszczany	82-91	210	
188.	Leszczany	82-91	211	
189.	Leszczany	82-91	212	
190.	Leszczany	82-91	213	
191.	Leszczany	82-91	214	
192.	Leszczany	82-91	215	
193.	Leszczany	82-91	216	
194.	Leszczany	82-91	217	
195.	Leszczany	82-91	218	
196.	Leszczany	82-91	219	



Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
197.	Leszczany	82-91	220	
198.	Leszczany	82-91	221	
199.	Leszczany	82-91	222	
200.	Leszczany	82-91	223	
201.	Leszczany	82-91	224	
202.	Leszczany	82-91	225	?
203.	Leszczany	82-91	226	Kopiec-kurhan
204.	Leszczany	82-91	227	
205.	Leszczany	82-91	228	
206.	Leszczany	82-91	229	Kopiec-kurhan
207.	Leszczany	82-91	230	
208.	Leszczany	82-91	231	
209.	Leszczany	82-91	232	
210.	Leszczany	82-91	233	
211.	Leszczany	82-91	234	
212.	Leszczany	82-91	235	
213.	Leszczany	82-91	236	
214.	Leszczany	82-91	237	
215.	Leszczany	82-91	238	
216.	Leszczany	82-91	239	
217.	Leszczany	82-91	240	
218.	Leszczany	82-91	241	
219.	Leszczany	82-91	242	
220.	Leszczany II	82-91	243	
221.	Leszczany II	83-91	21	
222.	Leszczany Kolonia	82-91	44	
223.	Leszczany Kolonia	82-91	45	
224.	Leszczany Kolonia	82-91	46	
225.	Leszczany Kolonia	82-91	244	
226.	Leszczany Kolonia	82-91	245	
227.	Leszczany Kolonia	82-91	246	
228.	Leszczany Kolonia	82-91	247	
229.	Leszczany Kolonia	82-91	248	
230.	Leszczany Kolonia	82-91	249	
231.	Leszczany Kolonia	82-91	250	
232.	Leszczany Kolonia	82-91	251	
233.	Leszczany Kolonia	82-91	252	
234.	Leszczany Kolonia	82-91	253	
235.	Leszczany Kolonia	82-91	254	
236.	Leszczany Kolonia	82-91	255	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
237.	Leszczany Kolonia	82-91	256	
238.	Leszczany Kolonia	82-91	257	
239.	Leszczany Kolonia	82-91	258	
240.	Leszczany Kolonia	82-91	259	
241.	Leszczany Kolonia	82-91	260	
242.	Leszczany Kolonia	82-91	261	
243.	Leszczany Kolonia	82-91	262	
244.	Lipniki	80-92	14	
245.	Lipniki	80-92	76	
246.	Lipniki	81-92	142	
247.	Lipniki	81-92	144	
248.	Lipniki	81-92	145	
249.	Lipniki	81-92	146	
250.	Lipniki	81-92	149	
251.	Lipniki	81-92	150	
252.	Lipniki	81-92	151	
253.	Lipniki	81-92	152	
254.	Lipniki	81-92	153	
255.	Lipniki	81-92	154	
256.	Lipniki	81-92	155	
257.	Lipniki	81-92	156	
258.	Lipniki	81-92	157	
259.	Lipniki	81-92	158	
260.	Lipniki	81-92	162	
261.	Lipniki	81-92	163	
262.	Lipniki	81-92	164	
263.	Maziarnia	83-91	22	
264.	Maziarnia	83-91	23	
265.	Maziarnia	83-91	24	
266.	Maziarnia	83-91	25	
267.	Maziarnia	83-91	26	
268.	Maziarnia	83-91	27	
269.	Maziarnia	83-92	2	
270.	Maziarnia	83-92	3	
271.	Maziarnia	83-92	4	
272.	Maziarnia	83-92	33	
273.	Maziarnia	83-92	34	
274.	Maziarnia	83-92	35	
275.	Maziarnia	83-92	36	
276.	Maziarnia	83-92	37	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
277.	Maziarnia	83-92	38	
278.	Pobołowice	83-92	39	
279.	Pobołowice	81-92	2	Cmentarzysko, C/62
280.	Pobołowice	81-92	3	Cmentarzysko, C/61
281.	Pobołowice	82-91	47	
282.	Pobołowice	82-91	48	
283.	Pobołowice	82-91	49	
284.	Pobołowice	82-91	263	
285.	Pobołowice	82-91	264	
286.	Pobołowice	82-91	265	
287.	Pobołowice	82-91	266	
288.	Pobołowice	82-91	267	
289.	Pobołowice	82-91	268	
290.	Pobołowice	82-91	269	
291.	Pobołowice	82-91	270	
292.	Pobołowice	82-91	271	
293.	Pobołowice	82-91	272	
294.	Pobołowice	82-91	273	
295.	Pobołowice	82-91	274	
296.	Pobołowice	82-91	275	
297.	Pobołowice	82-91	276	
298.	Pobołowice Kolonia	81-91	1	Cmentarzysko, C/59
299.	Pobołowice Kolonia	81-91	2	Cmentarzysko, C/60
300.	Pobołowice Kolonia	81-91	5	Cmentarzysko, C/63
301.	Pobołowice Kolonia	81-91	6	Kurhan?
302.	Pobołowice Kolonia	81-91	7	Kurhan?
303.	Pobołowice Kolonia	81-91	15	
304.	Pobołowice Kolonia	81-91	16	
305.	Pobołowice Kolonia	81-91	17	
306.	Pobołowice Kolonia	81-91	18	
307.	Pobołowice Kolonia	81-91	19	
308.	Pobołowice Kolonia	81-91	20	
309.	Pobołowice Kolonia	81-91	21	
310.	Pobołowice Kolonia	81-91	22	
311.	Pobołowice Kolonia	81-91	23	
312.	Pobołowice Kolonia	81-91	24	
313.	Pobołowice Kolonia	81-91	25	
314.	Pobołowice Kolonia	81-91	26	
315.	Pobołowice Kolonia	81-91	27	
316.	Pobołowice Kolonia	81-91	28	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
317.	Pobołowice Kolonia	81-91	29	
318.	Pobołowice Kolonia	81-91	30	
319.	Pobołowice Kolonia	81-91	31	
320.	Pobołowice Kolonia	81-91	61	
321.	Pobołowice Kolonia	81-91	62	
322.	Pobołowice Kolonia	81-91	63	
323.	Pobołowice Kolonia	81-92	52	
324.	Pobołowice Kolonia	81-92	53	
325.	Pobołowice Kolonia	81-92	54	
326.	Pobołowice Kolonia	81-92	55	
327.	Pobołowice Kolonia	81-92	56	
328.	Pobołowice Kolonia	81-92	57	
329.	Pobołowice Kolonia	81-92	58	
330.	Pobołowice Kolonia	81-92	59	
331.	Pobołowice Kolonia	81-92	60	
332.	Pobołowice Kolonia	81-92	61	
333.	Pobołowice Kolonia	81-92	62	
334.	Pobołowice Kolonia	81-92	63	
335.	Pobołowice Kolonia	81-92	64	
336.	Pobołowice Kolonia	82-92	7	
337.	Pobołowice Kolonia	82-92	29	
338.	Pobołowice Kolonia	82-92	31	
339.	Puszcza	81-92	1	Cmentarzysko – 12 kurhanów
340.	Puszcza	81-92	13	
341.	Puszcza	81-92	117	
342.	Puszcza	81-92	118	
343.	Puszcza	81-92	119	
344.	Puszcza	81-92	120	
345.	Puszcza	81-92	121	
346.	Puszcza	81-92	122	
347.	Puszcza	81-92	123	
348.	Puszcza	81-92	124	
349.	Puszcza	81-92	125	
350.	Puszcza	81-92	126	
351.	Puszcza	81-92	127	
352.	Puszcza	81-92	128	
353.	Puszcza	81-92	129	
354.	Puszcza	81-92	130	
355.	Puszcza	81-92	131	
356.	Puszcza	81-92	132	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
357.	Puszczza	81-92	133	
358.	Puszczza	81-92	135	
359.	Puszczza	81-92	136	
360.	Puszczza	81-92	137	
361.	Radziejów	81-93	15	
362.	Rostoka	81-92	14	
363.	Rostoka	81-92	15	
364.	Rostoka	81-92	182	
365.	Rostoka	81-92	183	
366.	Rostoka	81-92	184	
367.	Rostoka	81-92	185	
368.	Rostoka	81-92	186	
369.	Rostoka	81-92	187	
370.	Rostoka	81-92	188	
371.	Rostoka	81-92	189	
372.	Rostoka	81-92	190	
373.	Rostoka	81-92	191	
374.	Rostoka	81-92	192	
375.	Rostoka	81-92	193	
376.	Rostoka	81-92	194	
377.	Rostoka	81-92	195	
378.	Rostoka	81-92	196	
379.	Rostoka	81-92	197	
380.	Rostoka	81-92	198	
381.	Rostoka	81-92	199	
382.	Rostoka	81-92	200	
383.	Rostoka	81-92	201	
384.	Rostoka	81-92	202	
385.	Rostoka	81-92	203	
386.	Rostoka	81-92	204	
387.	Rostoka	81-92	205	
388.	Rostoka	81-92	206	
389.	Rostoka	81-92	207	
390.	Rostoka	81-92	208	
391.	Rostoka	81-92	209	
392.	Rostoka	81-92	210	
393.	Rostoka	81-92	211	
394.	Rostoka	81-92	212	
395.	Rostoka	81-92	213	
396.	Rostoka	81-92	214	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
397.	Rostoka	81-92	215	
398.	Rostoka	81-92	216	
399.	Rostoka	81-92	217	
400.	Rostoka	81-92	218	
401.	Rostoka	81-92	219	
402.	Rostoka	81-92	220	
403.	Rostoka	81-92	221	
404.	Rostoka	81-92	222	
405.	Rostoka	82-93	1	
406.	Rostoka	82-93	2	
407.	Rostoka	82-93	3	
408.	Rudno	82-92	8	
409.	Rudno	82-92	9	
410.	Rudno	82-92	10	
411.	Rudno	82-92	40	
412.	Rudno	83-92	18	
413.	Rudno	83-92	19	
414.	Rudno	83-92	20	
415.	Stanisławów	82-92	50	
416.	Stanisławów	82-92	51	
417.	Stanisławów	82-92	52	
418.	Stanisławów	82-92	53	
419.	Stanisławów	82-92	54	
420.	Stanisławów	82-92	55	
421.	Stara Wieś	81-91	58	
422.	Stara Wieś	81-91	59	
423.	Stara Wieś	81-91	60	
424.	Syczów Kolonia	82-93	125	
425.	Syczów Kolonia	82-93	126	
426.	Wołkowiany	81-92	4	Cmentarzysko popielnicowe
427.	Wołkowiany	81-92	66	
428.	Wołkowiany	81-92	67	
429.	Wołkowiany	81-92	68	
430.	Wołkowiany	81-92	69	
431.	Wołkowiany	81-92	70	
432.	Wołkowiany	81-92	71	
433.	Wołkowiany	81-92	72	
434.	Wołkowiany	81-92	73	
435.	Wołkowiany	81-92	74	
436.	Wołkowiany	81-92	75	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
437.	Wołkowiany	81-92	76	
438.	Wołkowiany	81-92	77	
439.	Wołkowiany	81-92	78	
440.	Wołkowiany	81-92	79	
441.	Wołkowiany	81-92	80	
442.	Wołkowiany	81-92	81	
443.	Wołkowiany	81-92	82	
444.	Wołkowiany	81-92	83	
445.	Wołkowiany	81-92	84	
446.	Wołkowiany	81-92	85	
447.	Wołkowiany	81-92	86	
448.	Wołkowiany	81-92	87	
449.	Wołkowiany	81-92	88	
450.	Wołkowiany	81-92	89	
451.	Wołkowiany	81-92	90	
452.	Wołkowiany	81-92	91	
453.	Wołkowiany	81-92	92	
454.	Wołkowiany	81-92	93	
455.	Wołkowiany	81-92	94	
456.	Wołkowiany	81-92	95	
457.	Wołkowiany	81-92	96	
458.	Wołkowiany	81-92	97	
459.	Wołkowiany	81-92	98	
460.	Wołkowiany	81-92	99	
461.	Wołkowiany	81-92	100	
462.	Wołkowiany	81-92	101	
463.	Wołkowiany	81-92	102	
464.	Wołkowiany	81-92	103	
465.	Wołkowiany	81-92	104	
466.	Wołkowiany	81-92	105	
467.	Wołkowiany	81-92	106	
468.	Wołkowiany	81-92	111	
469.	Wołkowiany	81-92	112	
470.	Wołkowiany	82-92	21	
471.	Wołkowiany	82-92	30	
472.	Wólka Leszczańska	82-91	50	
473.	Wólka Leszczańska	82-91	277	
474.	Wólka Leszczańska	82-91	278	
475.	Wólka Leszczańska	82-91	279	
476.	Wólka Leszczańska	82-91	280	

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź - projekt  
wyłożenie do publicznego wglądu

1	2	3	4	5
477.	Wólka Leszczańska	82-91	281	
478.	Wólka Leszczańska	82-91	282	
479.	Wólka Leszczańska	82-91	283	
480.	Wólka Leszczańska	82-91	284	
481.	Wólka Leszczańska	82-91	285	
482.	Wólka Leszczańska	82-91	286	
483.	Wólka Leszczańska	82-91	287	
484.	Wólka Leszczańska	82-91	288	
485.	Wólka Leszczańska	82-91	289	
486.	Wólka Leszczańska	82-91	290	
487.	Wólka Leszczańska	82-91	291	
488.	Wólka Leszczańska	82-91	292	
489.	Wólka Leszczańska	82-91	293	
490.	Wólka Leszczańska	82-91	294	
491.	Wólka Leszczańska	82-91	295	
492.	Wólka Leszczańska	82-91	296	
493.	Wólka Leszczańska	82-91	297	
494.	Wólka Leszczańska	83-91	15	
495.	Żmudź	82-91	298	
496.	Żmudź	82-91	299	
497.	Żmudź	82-91	300	
498.	Żmudź	82-91	301	
499.	Żmudź	82-91	302	
500.	Żmudź	82-91	303	
501.	Żmudź	82-91	304	
502.	Żmudź	82-92	12	
503.	Żmudź	82-92	13	
504.	Żmudź	82-92	14	
505.	Żmudź	82-92	22	
506.	Żmudź	82-92	23	
507.	Żmudź	82-92	24	
508.	Żmudź	82-92	25	
509.	Żmudź	82-92	26	
510.	Żmudź	82-92	27	
511.	Żmudź	82-92	28	
512.	Żmudź	82-92	32	
513.	Żmudź	82-92	33	
514.	Żmudź	82-92	34	
515.	Żmudź	82-92	35	
516.	Żmudź	82-92	36	



1	2	3	4	5
517.	Żmudź	82-92	37	
518.	Żmudź	82-92	38	
519.	Żmudź	82-92	39	

## V. PROBLEMY I UWARUNKOWANIA SPOŁECZNE I GOSPODARCZE

### 1. PROBLEMY I UWARUNKOWANIA DEMOGRAFICZNE I SPOŁECZNE

Wsie gminy Żmudź w latach 70 - tych przeżywały ograniczony rozwój związany z powstaniem województwa chełmskiego. Charakteryzował je odpływ ludności w wieku produkcyjnym. Obecnie odnotowuje się niewielki spadek liczby ludności gminy. W strukturze przestrzennej gminy zarysowują się wsie stanowiące lokalne ośrodki usługowe oraz wsie prawie całkowicie pozbawione usług. W zakresie usług handlowych i rzemieślniczych oraz gastronomicznych niedobory te są w ostatnich latach wyrównywane dzięki własnej inicjatywie ludności. Wymianie substancji, budowie, przebudowie oraz rozbudowie domów mieszkalnych towarzyszy również urządzenie pomieszczeń przeznaczanych pod działalność usługową. Istotne znaczenie dla dalszego rozwoju gminy ma rozmieszczenie ludności.

W centralnej części gminy w rejonie miejscowości gminnej można wyróżnić obszar skoncentrowanego osadnictwa. Takie rozmieszczenie ludności stanowi czynnik korzystny dla rozwoju, ze względu na koncentrację siły roboczej jak i szerszy rynek zbytu produktów rolnych, towarów i usług. Należy liczyć się z presją tych skupisk ludności na rozwój lokalnego rynku pracy, mieszkalnictwa, na wyposażenie w urządzenia obsługi ludności, komunikację i infrastrukturę techniczną. Przy stworzeniu odpowiednich warunków przestrzennych może to sprzyjać rozwojowi. Biorąc pod uwagę potrzeby społeczne, koniecznym wydaje się dążenie do rozszerzenia i zmiany struktury miejsc zatrudnienia w obrębie gminy. Wiązałoby się to m.in. ze stworzeniem przestrzennych warunków rozwoju różnorodnych dziedzin działalności gospodarczej, zarówno wytwórczych jak i usługowych.

## **2 PROBLEMY I UWARUNKOWANIA GOSPODARCZE**

### **2.1. Rolnictwo**

#### **2.1. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Rolnictwo pozostanie na obszarze gminy podstawową gałęzią gospodarki, stanowiącą główne źródło utrzymania dla jej mieszkańców. Rozwój rolnictwa będzie w dużym stopniu decydował o poziomie społeczno - gospodarczym gminy. Bazę tego rozwoju będą stanowić korzystne warunki naturalne. Głównym celem rozwoju rolnictwa będzie jego gruntowna restrukturyzacja i modernizacja, prowadząca do wielofunkcyjnego rozwoju wsi i obszarów wiejskich. Warunkować ten proces może stabilna, przewidywalna oraz konsekwentnie realizowana polityka rolna.

Proces rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich wymagać będzie następujących działań:

1. poprawy struktury obszarowej i gospodarstw rolnych,
2. zmniejszenia bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie; wymagać to będzie utworzenia na terenach wiejskich nowych miejsc pracy poza rolnictwem (w drobnym przetwórstwie rolno - spożywczym, przechowalnictwie, rzemiośle, usługach, obsłudze turystyki, agroturystyce),
3. podniesienia produkcji i rentowności gospodarstw rolnych poprzez:
  - rozwój wysokotowarowych gospodarstw specjalistycznych,
  - organizację zagospodarowania produkcji rolnej,
  - ukierunkowania produkcji w oparciu o istniejące warunki przyrodnicze,
4. rozwoju przetwórstwa rolnego wykorzystującego własne zasoby surowcowe poprzez:
  - rozwój małych i średnich zakładów przetwórczych,
  - wykorzystanie i zagospodarowanie wolnych obiektów produkcyjnych i usługowych,
5. poprawy cywilizacyjnych standardów jakości życia mieszkańców,
6. radykalnego podniesienia poziomu wykształcenia mieszkańców gminy, jako warunku transformacji rolnictwa, unowocześnienia gospodarstw i rozwoju działalności pozarolniczej,
7. ochrony gleb wysokiej jakości,

#### **Kierunki rozwoju rolnictwa.**

Rozwój funkcji rolniczej winien spowodować odnowę wsi. Jednak wieś współczesna nie może być monofunkcyjna. Powszechnym celem dążeń polityki i praktyki społeczno - gospodarczej powinien być wielofunkcyjny rozwój wsi i obszarów wiejskich. Podejmowane w jego ramach działania winny obejmować i zaspokajać wszystkie potrzeby mieszkańców wsi, nie stawiając produktywności jako najwyższej wartości. W warunkach gminy rolnictwo pozostanie jednak dla wsi najważniejszym czynnikiem rozwoju.

### **W ramach kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się:**

- jako podstawowe formy użytkowania terenów rolnych to uprawy rolnicze, łąki i pastwiska, siedliska rolnicze, rowy, oczka wodne i drogi dojazdowe do pól,
- dopuszcza się przekształcanie istniejących siedlisk rolniczych w zgodności z przepisami odrębnymi, na cele mieszkaniowe, usługowe, magazynowo-składowe lub działalność produkcyjną, które związane są wyłącznie z produkcją rolną oraz agroturystykę,
- dopuszcza się poza granicami obszarów lokalizacji urządzeń wytwarzania energii odnawialnej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW (fotowoltaika),
- dopuszcza się realizację dróg oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej) wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- ochrona systemów melioracyjnych przed zniszczeniem podczas realizacji inwestycji. Zmiana zmeliorowanych użytków rolnych na tereny budowlane wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych w uzgodnieniu z właściwym organem,
- przeznaczanie pod zalesienie użytków rolnych o niskiej przydatności dla upraw rolniczych oraz nieużytków w pobliżu istniejących kompleksów leśnych lub zespołów zieleni wysokiej (również poza terenami wyznaczonymi na rysunku Studium),
- utrzymanie terenów zadrzewień śródpolnych oraz zespołów roślinności położonej jako elementów lokalnego układu powiązań ekologicznych,
- należy utrzymać zrównoważony rozwój dla wielokierunkowej produkcji polowej, ogrodniczej, sadowniczej z maksymalnym i ekonomicznie uzasadnionym zaangażowaniem podstawowych czynników produkcji z zachowaniem wymogów dotyczących środowiska przyrodniczego,
- w celu racjonalnego wykorzystania gruntów rolnych należy zachować w dotychczasowym użytkowaniu grunty II – III klasy bonitacyjnej ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów leżących poza terenami zurbanizowanymi i przeznaczonymi do zurbanizowania, zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu łąk i pastwisk w dolinach rzek oraz śródpolnych obniżeniach i wąwozach, zgodnie z warunkami przyrodniczymi,
- zamkniętego i zrehabilitowanego składowiska odpadów w miejscowości Żmudź podlegającego monitoringowi na podstawie przepisów odrębnych,
- promowanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii przez odbiorców indywidualnych (np. farmy fotowoltaiczne).

### **Przestrzenne ukierunkowanie produkcji rolnej.**

Obszar gminy Żmudź leży w IV rejonie produkcji żywności w obszarze północnym - zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Rejon IV grupuje gminy o niezbyt wysokich (średnich) warunkach przyrodniczych dla rozwoju rolnictwa.

W produkcji roślinnej powinny dominować zboże i rośliny pastewne. Powinna także się rozwijać uprawa roślin przemysłowych, warzyw, owoców, ziół i roślin miododajnych.

W produkcji zwierzęcej należy utrzymywać kierunki tradycyjne - hodowlę bydła mlecznego i mięsnego, trzody chlewnej oraz mięsnych. Ze względu na mało skażone środowiska należy

popierać produkcję pszczelarską. Na uwagę zasługuje możliwość rozwoju hodowli owiec i gospodarki rybackiej - w oparciu o cztery istniejące zbiorniki wodne. Wskazana byłaby specjalizacja gospodarstw i tworzenie grup producenckich w celu szerszego dostępu do rynku.

### **Przemysł.**

~~\_\_\_\_\_ Dodatkową (poza rolnictwem) podstawę ekonomicznego rozwoju gminy i bytu jej mieszkańców mogłaby stanowić działalność gospodarcza, głównie oparta o przetwórstwo rolno-spożywcze.~~

## **2.2. Problemy i uwarunkowania przestrzenne.**

### **Podstawowe elementy struktury:**

Strukturę funkcjonalno - przestrzenną obszaru gminy tworzą następujące elementy o zróżnicowanym charakterze.

1. Obszar rolniczy o dominującej funkcji produkcji rolnej.
2. Obszar ekologiczny w północnej i zachodniej części gminy o największych walorach przyrodniczych.
3. Obszar osadniczy w rejonie wsi Żmudź, ze zdecydowanie wykształconym ośrodkiem gminnym.
4. Obszar rekreacyjny w rejonie wsi: Pobołowice, Wołkowiany i Marianpol

## **2.3. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej**

Lasy podlegają ustawowej ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. Przy niskiej lesistości jaka występuje w gminie, szczególnego znaczenia nabiera pozaprodukcyjna rola lasów, w tym ich korzystny wpływ na:

- równowagę przyrodniczą regionu gminy
- ochronę gleb, wód, flory i fauny
- warunki życia ludzi
- fizjonomię krajobrazu.

Ważnym kierunkiem polityki przestrzennej gminy winno być zalesianie gruntów marginalnych, nieprzydatnych do produkcji rolniczej, terenów poeksploatacyjnych oraz innych, wskazanych na rysunku studium.

Celem wiodącym jest utrzymanie dotychczasowego znaczenia gospodarki leśnej jako jednej z funkcji obszaru poprzez :

- ograniczenie funkcji produkcyjnych lasów m.in. przez nadanie im statusu lasów ochronnych,
- ochronę istniejących lasów przed zmianą przeznaczenia na nieleśne,
- regulację granicy rolno - leśnej z przeznaczeniem do zalesienia gleb nieprzydatnych rolniczo (nieużytki, odłogi),

- prowadzenie gospodarki w oparciu o plany urządzeniowe lasów, przy zachowaniu trzebieży drzewostanów,
- preferowanie różnorodności systemów ekologicznych lasów, zgodnych z naturalnym siedliskiem,
- zapobieganie szkodom wyrządzonym przez zwierzynę przez sterowanie liczebnością populacji,
- zachowanie istniejących rowów, oczek wodnych i dróg leśnych na terenach leśnych,
- na terenach preferowanych dolesień należy uwzględnić istniejące stanowiska archeologiczne oraz przebiegi liniowych urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz nowej zabudowy nie związanej z gospodarką leśną na terenach leśnych,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.

## **~~2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY ŻMUDŹ WYNIKAJĄCE Z POLITYKI PRZESTRZENNEJ PAŃSTWA NA OBSZARZE WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO.~~**

### **~~2.2.1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa.~~**

~~—— Głównie uwarunkowania rozwoju województwa lubelskiego w skład którego wchodzi gmina Żmudź, wiążą się w znacznej mierze ze specyfiką tego województwa na tle kraju. Specyfika ta wyraża się w:~~

- ~~1. dotychczasowym jednostronnym kierunku rozwoju regionu opartym na rolnictwie,~~
- ~~2. stopniu urbanizacji regionu,~~
- ~~3. względnie jednolitym charakterem zagospodarowania, wiążącym się z jednolitością profilu społeczno-gospodarczego,~~
- ~~4. stanie środowiska przyrodniczego,~~

~~—— Cechy te określające specyfikę województwa lubelskiego na tle kraju, charakteryzują też gminę Żmudź.~~

~~—— W obecnym przejściowym okresie cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa lubelskiego i ich wpływ na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź mogą być określone na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.~~

### **~~2.2.2 Ponadlokalne przedsięwzięcia publiczne.~~**

~~—— W okresie sporządzania studium uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź możliwe było jedynie ogólne zorientowanie się w zamierzeniach organów rządowych, dotyczących realizacji przedsięwzięć z zakresu zagospodarowania przestrzennego, brak~~

programów rządowych w rozumieniu ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W toku sporządzania planów należy ponowić wystąpienia do wojewody w celu uaktualnienia informacji bądź uzyskania odpowiedniego wykazu "zadań realizowanych na terenach i obiektach chronionych, na podstawie ustaw szczególnych" (art. 61 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 62 tej ustawy, warunkiem realizacji w/w zadań rządowych jest ich wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uprzednim przeprowadzeniu negocjacji z gminą. Przedmiotem negocjacji są warunki wprowadzenia zadania rządowego do planu (co może się wiązać z finansowymi zobowiązaniami organów rządowych wobec gminy). Wcześniej, w toku formułowania omawianych zadań w Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz w toku ustalania programu tych zadań, gmina ma prawo wykazania swego stanowiska w tej sprawie – w opinii formułowanej przez Sejmik Samorządowy.

Zadania wynikające z potrzeb ochrony są formułowane w planach ochrony sporządzanych w trybie przewidzianym ustawą z 16 października 1991 r. o ochronie przyrody. Według przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (art.73) "ustalenia zawarte w planach ochrony dotyczące obszaru poddanego ochronie są wiążące przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w skład którego wchodzi ten obszar".

Na mocy przepisów tego artykułu, w planie miejscowym uwzględnia się również ustalenia zawarte w rozporządzeniach wojewody dotyczące obszarów poddanych ochronie.

Stosownie do informacji przekazanej przez Biuro Planowania Przestrzennego w Lublinie na terenie gm. Żmudź dla poszczególnych stref występujących w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź” określono następujące cele:

### **Środowisko przyrodnicze**

- dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję,
- ochrona i zrównoważone gospodarowanie zasobami naturalnymi,
- zachowanie i pomnażanie dziedzictwa i walorów krajobrazowych,
- poprawa jakości środowiska.

### **Środowisko kulturowe**

- ochrona i pomnażanie dziedzictwa kulturowego oraz jego wykorzystanie dla harmonijnego rozwoju społecznego i gospodarczego,
- ochrona dóbr kultury.

### **Sieć osadnicza**

- kształtowanie optymalnej przestrzennej sieci osadniczej gminy osadniczej gminy o wielofunkcyjnym modelu,
- stymulowanie lokalizacji inwestycji i rozwój małych i średnich przedsiębiorstw i rzemiosła.

### **Infrastruktura społeczno-gospodarcza**

- uzupełnienie wyposażenia obszaru gminy w obiekty i urządzenia infrastruktury społeczno-gospodarczej, podnoszące jej atrakcyjność rozwojową, konkurencyjność i jakość życia mieszkańców,
- poprawa dochodów mieszkańców gminy przez rozwój działalności pozarolniczej oraz wykorzystanie potencjału produkcyjnego i intensyfikację produkcji rolnej i przetwórstwo płodów rolnych,

### **Infrastruktura techniczna**

- polepszenie połączeń, rozbudowa i modernizacja sieci komunikacyjnej obszaru gminy przy zachowaniu wymagań ochrony środowiska, (w szczególności droga wojewódzka Nr 844),
- zaspokojenie zapotrzebowania na energię elektryczną przy zachowaniu ciągłości dostawy,
- wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, wyposażenie obszaru gminy w urządzenia i obiekty infrastruktury komunalnej, zapewniające pełną obsługę w zakresie gospodarki odpadami, zaopatrzenia w wodę i oczyszczanie ścieków,
- poprawa infrastruktury komunikacyjnej i łącznościowej, zapewniająca bezpieczeństwo publiczne.

## **VI. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

### **1. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, należy do głównych zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy.

W studium adaptuje się istniejące oraz ujęte w dotychczasowych planach miejscowych tereny i obiekty przeznaczone na lokalizację celów publicznych, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych. Na wyznaczonych terenach przewiduje się poprawę warunków funkcjonowania, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury, uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi podstawowe i elementarne, co pozwoli na poprawę ich dostępności, korzystniejszą

#### **organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności.**

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje:

- administrację, usługi oświaty, kultury, zdrowia, opiekuńczo – wychowawcze, łączności, sportu, i rekreacji, opieki społecznej, placówki szkolno – wychowawcze, obiekty bezpieczeństwa publicznego,
- modernizację i rozbudowę dróg gminnych i ścieżek rowerowych,
- budowę, rozbudowę, przebudowę i modernizację infrastruktury technicznej: wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka,
- ochronę nieruchomości i obiektów stanowiących dobra kultury w rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury,
- utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska.

W przypadku likwidacji usług publicznych, tereny te mogą być przeznaczone na inne szeroko pojęte usługi lub zostać zagospodarowane w taki sposób, jaki przeważa w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Tereny te, w zależności od potrzeb społeczności lokalnej mogą być uzupełnione terenami przeznaczonymi m.in. na:

- zielen publiczną,
- komunikację drogową,
- obiekty infrastruktury technicznej,
- parkingi ogólnodostępne.

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

Na terenie gminy Żmudź nie występują obszary, na których przewidziano realizację zadań celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

## **VII. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **1. GŁÓWNE ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU**

#### **1.1 Kompleksowość działań i aktywna rola samorządu jako warunek osiągnięcia celów rozwoju**

Poprawa jakości życia w gminie Żmudź jest uwarunkowana wykonaniem szeregu zadań, należących do rozmaitych zakresów działalności (funkcji) gminy w większości wiążącymi się z nakładami finansowymi. Zasadniczym warunkiem osiągnięcia pożądaných celów rozwoju jest więc odpowiednia kondycja ekonomiczna gminy oraz jej mieszkańców.



Wyniki diagnozy i rozpoznania uwarunkowań rozwoju wskazują, że główną podstawą ekonomicznego rozwoju będzie rolnictwo.

W rozwoju gminy Żmudź istotne znaczenie będzie mieć aktywność Samorządu Gminy, podejmowane przez niego działania.

Skuteczność i efektywność tych działań jest w znacznym stopniu uwarunkowana ich kompleksowością. Każde działania, które nie są kompleksowe lecz wybiórcze, mogą wywrzeć tylko niewielki wpływ na jakość życia lokalnej społeczności.

Rolą władz samorządowych jest zrozumienie zasad działania lokalnej społeczności oraz wpływu na efektywność miejscowej gospodarki podmiotów sektora publicznego, prywatnego oraz władz samorządowych. Kompleksowość podejścia władz samorządowych do aktywizacji gospodarczej wyraża się w jednocześnie prowadzonych działaniach ukierunkowanych na:

- umocnienie istniejących podmiotów gospodarczych,
- kontrolowanie istniejącej struktury gospodarczej,
- reagowanie na konkretne problemy gospodarcze,
- szkolenia, mające na celu poprawę kwalifikacji zasobów pracowniczych,
- określenie polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Prowadząc te działania władze samorządowe:

- umożliwiają włączenie się do nich wszystkim jednostkom organizacyjnym, aktywizują całą społeczność,
- koordynują wszystkie działania wpływające na życie miejscowej społeczności,
- prowadzą monitoring stanu i zmian w wybranych dziedzinach, istotnych z punktu widzenia rozwoju gminy.

~~W celu realizacji tych zadań celowe jest powołanie specjalnej agencji rozwoju, w skład której mogą wchodzić: przedstawiciele Rady Gminy, głównych partii politycznych, reprezentacji miejscowych, publicznych i prywatnych jednostek organizacyjnych. Agencja ta prowadziła prace dotyczące m.in.:~~

- ~~● programu rozwoju gminy obejmującego wszystkie możliwe działania przyczyniające się do promocji dobrobytu gospodarczego,~~
- ~~● promocji gminy na skalę lokalną i ogólnokrajową,~~
- ~~● analiz funkcjonowania rolnictwa i innych dziedzin gospodarki (rozpoznanie dziedzin o potencjale wzrostowym, pogarszającym się, wyszukiwanie mechanizmów wspierających rozwój, chroniących przed upadaniem itp.);~~

- ~~zachęcanie jednostek i przedsiębiorstw do podejmowania działalności na terenie gminy.~~

## 1.2 Funkcje gminy

Podstawową funkcją gospodarczą gminy pozostanie rolnictwo w oparciu o grunty orne oraz duże zasoby użytków zielonych, wykorzystywanych do produkcji pasz.

Dodatkową funkcją będzie różnorodna działalność gospodarcza. Rozwój tej funkcji oraz funkcji usługowych ~~o znaczeniu ponadlokalnym~~ jako podstawy rozwoju ekonomicznego gminy uwarunkowany jest:

- wyznaczeniem terenów dla działalności gospodarczych,
- zapewnieniem dostępności komunikacyjnej umożliwiającej powiązanie z podstawowym układem dróg,
- wyposażeniem terenów przeznaczonych pod w/w działalności w infrastrukturę techniczną w celu podniesienia atrakcyjności tych lokalizacji dla potencjalnych inwestorów,
- prowadzenie przez władze samorządowe aktywnej polityki promocyjnej o zasięgu ponadlokalnym.

Rozwój funkcji podstawowej (rolnictwa) podobnie jak funkcji uzupełniającej (różnorodna działalność gospodarcza) oraz towarzyszących (głównie w zakresie wyposażenia i funkcjonowania), wymaga znacznych nakładów inwestycyjnych.

Funkcje towarzyszące nie mogą być traktowane jako stanowiące o ekonomicznej kondycji gminy (aczkolwiek będą stanowić źródła utrzymania części ludności) są jednak niezbędne by pozostałe zakresy działalności funkcjonowały prawidłowo i zapewniały spodziewane dochody.

Nakładom finansowym na rozwój omawianych działalności powinny towarzyszyć niezbędne działania organizacyjne, prawne i inne. O szansach osiągnięcia omawianych celów rozwoju zadecyduje też to, czy znajdą się podmioty zainteresowane inwestowaniem w gminie.

Ze strony gminy ważne byłyby działania przygotowujące te inwestycje m.in. w zakresie przeznaczenia na ten cel odpowiednich terenów i przygotowania ich pod inwestycje (również w zakresie spraw prawno - własnościowych, stworzeniu społecznego, sprzyjającego podejmowanym działaniom, a także wyposażenia ich w komunikację i infrastrukturę techniczną).

### **3.1.3 Główne kierunki rozwiązań przestrzennych.**

#### **1.3 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wraz z kierunkami i wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Ze względu na rolniczy charakter gminy większość terenu gminy przeznaczona jest na cele produkcji rolnej. Grunty orne i użytki zielone najwyższych klas oraz pochodzenia organicznego wyłączone będą z zainwestowania. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmuje głównie południową część gminy.

Z produkcji rolnej wyłączone będą jedynie rezerваты przyrody (na terenach otwartych) oraz tereny zainwestowania przedstawione w rysunku Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Jednym z głównych zadań wymagających rozwiązania było poszukiwanie terenów pod rozwój działalności gospodarczej - wytwórczej i usługowej. Działalność tego rodzaju powinna stanowić dodatkową podstawę rozwoju gminy.

~~W pewnym stopniu tereny dla nowych zakresów działalności gospodarczej można będzie uzyskać w drodze wykorzystania terenów zwalnianych przez likwidowane przedsiębiorstwa, spółdzielnie rolnicze, PGR, itp.~~

Przy wyznaczaniu nowych terenów pod działalność gospodarczą należy brać pod uwagę wymagania ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, a także potrzebę ochrony mieszkańców gminy przed ewentualnymi uciążliwościami.

Analiza uwarunkowań lokalizowania omawianej działalności gospodarczej wykazała:

- występowanie barier rozwoju tego typu działalność całym obszarze gminy (głównie gospodarka wodno - ściekowa, ograniczenia wynikające z ochrony środowiska),
- możliwości przekazania na ten cel dotychczasowych, niewykorzystywanych już terenów i obiektów przemysłowych, składowych i innych.

W zakresie ustaleń dotychczasowych planów zagospodarowania przestrzennego (planu zagospodarowania przestrzennego gminy ~~oraz planów szczegółowych dotyczących fragmentów obszaru gminy~~), przyjmuje się zasadę utrzymywania ich podstawowych rozwiązań o ile analiza potrzeb rozwojowych gminy w obecnej zmienionej sytuacji społeczno - gospodarczej nie wskazuje na celowość ich zmiany (generalny zakres tych zmian określa się w studium, zakres szczegółowy zostanie określony w toku sporządzania planów miejscowych).

Podobną zasadę przyjmuje się w odniesieniu do ukształtowanej już struktury gminy nie naruszając jej bez niezbędnej potrzeby, lecz porządkując i uzupełniając o brakujące i nowe

elementy.

Tym samym kontynuuje się dotychczasowe zasadnicze kierunki rozwoju, wzbogacając je o nowe elementy, niezbędne z punktu prawidłowego funkcjonowania gminy oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Realizacja omawianych w tym rozdziale przedsięwzięć jest uwarunkowana aktywną polityką gminy w tym zakresie, a zwłaszcza:

- przygotowaniem zasobów pod zabudowę mieszkaniową indywidualną (w celu umożliwienia łatwego nabywania działek budowlanych), **w tym poprzez zachowanie zwartego układu osadniczego terenów wiejskich, a także dążenie do intensyfikacji zabudowy,**
- przygotowaniem terenów pod nowe działalności gospodarcze (uregulowanie sytuacji prawno własnościowej, wyposażeniem w komunikację i infrastrukturę techniczną),
- przygotowanie terenów pod zabudowę letniskową i usług turystyki w rejonie zbiorników wodnych, **a także rozwój infrastruktury turystycznej, umożliwiającej ekspozycję walorów przyrodniczo - krajobrazowych gminy i rozwój rekreacji, oraz wykorzystanie jej w aktywizacji ruchu turystycznego,**
- rozwinięciem działań promujących inwestowanie na terenie gminy,
- **poprawą i usprawnieniem wewnętrznych powiązań oraz obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, przez korektę układu drogowego i rozbudowę sieci dróg lokalnych, dostosowanie układu wewnętrznego do potrzeb i rozmieszczenia zabudowy oraz funkcji gospodarczych gminy, z uwzględnieniem wymogów ekologicznych, bezpieczeństwa ruchu i technicznych,**
- **ochronę potencjału przyrodniczego poprzez kształtowanie lokalnego systemu ekologicznego w powiązaniu, z systemem regionalnym, opartego szczególnie na ochronie dolin rzek jako podstawy struktury przestrzennej, warunkującego harmonizację procesów urbanizacyjnych i inwestycyjnych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ochronę walorów krajobrazowych i kulturowych poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenu,**
- **objęcie ochroną prawną i planistyczną wszystkich obiektów i obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, a przede wszystkim dowartościowanie dziedzictwa kulturowego gminy,**
- **ochronę walorów środowiska i zasobów wód podziemnych wynikająca z uwarunkowań regionalnych, poprawa bilansu wód powierzchniowych, kształtowanie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej,**
- **tworzenie warunków dla wykorzystania odnawialnych źródeł energii (m.in. wiatru, słońca, biomasy).**

#### 1.4. Przeznaczenie terenów

W strukturze przestrzennej gminy Żmudź wyróżnia się tereny o następującym przeznaczeniu:

- Tereny zabudowy wsi obejmujące skupiska zabudowy zagrodowej lub pojedyncze

siedliska związane z prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych oraz obiektów produkcyjnych w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, a także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, letniskowej i usługowej. Poza terenami wskazanymi na rysunku Studium, dopuszcza się lokalizację pojedynczej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.

- Tereny stanowiące centra usługowe wsi, obejmują tereny istniejących i planowanych usług o charakterze publicznym (m.in. oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, w tym użytkowane na potrzeby rekreacji i imprez masowych, świetlice wiejskie, remizy OSP) i komercyjnym (m.in. handlu, gastronomi) i stanowiące uzupełnienie istniejącej zabudowy usługami niezbędnym dla obsługi ludności oraz urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji dla potrzeb lokalnych oraz obiektów produkcyjnych składów i magazynów, w tym obszary przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej przeznaczone pod lokalizację bądź rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń infrastruktury technicznej i innych obiektów obsługi ludności. Dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz funkcję mieszkalną, a także lokalizację budynków, urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingów i obiektów sanitarnych na potrzeby użytkowników terenu oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
- Tereny zbiorników wodnych, parków podworskich w tym zabytkowych, tereny lasów, zadrzewień i dolesień, cmentarzy. Na terenie parków podworskich ustala się konieczność rewaloryzacji zieleni. Dopuszcza się urządzenie placów do organizacji imprez masowych, lokalizację urządzeń i obiektów o funkcji rekreacyjnej, parkingów i obiektów sanitarnych na potrzeby użytkowników terenu oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Obowiązują tu zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem oraz przepisami odrębnymi. Na terenie cmentarzy dopuszcza się realizację obiektów kultu religijnego i małej architektury, natomiast na terenach lasów ogranicza się ich przekształcenie na cele nieleśne.
- Tereny udokumentowanych złóż – wydobywanie kopaliny ze złoża, a także m.in. składowanie odpadów przeróbczych i wydobywczych, lokalizację urządzeń transportu górniczego oraz dopuszczenie budowy obiektów budowlanych oraz urządzeń technicznych obsługi kopalni i infrastruktury technicznej, odzysk odpadów i rekultywację.
- Tereny rolnicze obejmują grunty orne, użytki zielone oraz rozproszoną zabudowę zagrodową, niewskazaną rysunkiem studium. a także drogi dojazdowe do pól.
- Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej obejmują tereny pod drogami i oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej (oczyszczalni ścieków, ujęć i stacji uzdatniania wody, elektrowni wiatrowych, elektrowni fotowoltaicznych, biogazowni).

Przeznaczenie terenów określa zatem funkcję dominującą (a nie wyłączną), która może być uzupełniana innymi funkcjami stosownie do uwarunkowań i przepisów odrębnych.

## 1.5 Strefy polityki przestrzennej

### 1.5.1 Zasady wyznaczania stref

W każdej miejscowości zostały wydzielone obszary przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, stanowiące centra wsi. Centra wsi obejmują: budynki użyteczności publicznej, usługowe, handlowe, edukacyjne, kulturalne, sportowo- rekreacyjne.

Wyznaczając strefy polityki przestrzennej w obrębie obszaru gminy Żmudź obok potrzeb związanych z uwarunkowaniami rozwoju społeczno - ekonomicznego, uwzględniono wyniki analiz uwarunkowań przestrzennych, obejmujących rozpoznanie i ocenę:

- wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- stanu zagospodarowania obszaru w tym wartości użytkowych tego zagospodarowania,
- stanu wyposażenia obszaru w systemy transportowe, systemy infrastruktury technicznej oraz warunków rozbudowy tych systemów,
- wymagań nowych w strukturze gminy komponentów tej struktury (tj. głównie elementów zagospodarowania związanych z działalnością gospodarczą, wytwórczą i usługową);
- przyrodniczych warunków rozwoju funkcji osadniczych, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony wartości przyrodniczych i kulturowych środowiska,

W granicach gminy Żmudź wyodrębniają się 3 obszary w obrębie których wyznacza się strefy polityki przestrzennej:

- strefa rolnicza - obejmująca większą część obszaru gminy związaną z produkcją rolną, **rozszerzoną w ramach potrzeby zidentyfikowania obszarów potencjalnie predysponujących do lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii odnawialnej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,**
- strefa ekologiczna - obejmująca północną i zachodnią część gminy o największych walorach przyrodniczych,
- strefa osadnicza obejmująca tereny ośrodka gminnego oraz wsi: Stanisławów, Dryszczów i Syczów.

## 1.6 Kierunki zagospodarowania w poszczególnych strefach

### 1.6.1 Kierunki zagospodarowania polityki przestrzennej w strefie rolniczej. "R"

Celem polityki przestrzennej w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej wraz ze związanymi z nią terenami zabudowy wsi jest:

1. Wykorzystanie potencjału terenów rolniczych z uwzględnieniem charakteru środowiska przyrodniczego, występujących ograniczeń dla rozwoju rolnictwa oraz tworzenia warunków do restrukturyzacji rolnictwa.
2. Porządkowanie, uzupełnianie i kształtowanie terenów przeznaczonych do zabudowy zgodnie z występującymi uwarunkowaniami funkcjonalnymi, kulturowymi i przyrodniczymi.

W obrębie strefy rolniczej wyróżniono następujące kategorie obszarów osadniczych:

- istniejące zespoły osadnicze proponowane do rozwoju,
- istniejące zespoły osadnicze o ograniczonym rozwoju, obejmujące małe zespoły zabudowy wiejskiej o charakterze przysiółków,
- proponowane, potencjalne tereny rozwojowe funkcji osadniczych, położone w zasięgu projektowanej rozbudowy centralnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- proponowane, potencjalne tereny rozwojowe, których zabudowa uwarunkowana jest podłączeniem centralnego systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- **proponowane, predysponujące obszary rozwojowe do rozmieszczenia urządzeń wytwarzania energii odnawialnej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.**

W odniesieniu do terenów rolniczych określa się następujące kierunki zagospodarowania:

- ochronę zwartych kompleksów gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych,
- wyłączenie z produkcji rolnej terenów o najmniejszej produktywności z przeznaczeniem tych terenów pod zalesienie w oparciu o projekt regulacji granicy polno -leśnej. ~~Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie zgodnie z PN-75/E-05100-1 pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN, NN bezzalesiania o szerokości min. 9,30m. Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienia zgodnie z PN-E-05100-1 należy pozostawić pod istniejącymi napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN, nN bez zalesiania pas o szerokości min. 13,0 m~~ Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4m od słupa,
- opracowanie rekultywacji gleb,

- zapobieganie degradacji gleb przez zastosowanie zabiegów agrotechnicznych,
- zachowanie otwartych przestrzeni o wybitnych walorach krajobrazu,
- tworzenie specjalistycznych gospodarstw w oparciu o lokalne warunki produkcji rolniczej,
- rozwój działalności gospodarczej związanej z rolnictwem,
- *możliwość realizacji elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną we wskazanym obszarze,*
- *zagospodarowanie terenu w taki sposób, aby możliwa była eksploatacja udokumentowanych złóż surowców,*
- **kształtowanie zwartych obszarów służących rozmieszczeniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (farmy fotowoltaiczne).**

Szczególne kierunki w zagospodarowaniu strefy:

- tereny pomników przyrody, parków podworskich, zieleni powinny być wyłączone z jakiegokolwiek zabudowy,
- w zagospodarowaniu obszarów położonych w Chełmskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz Strzelecko - Grabowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy uwzględnić przepisy określające zasady ochrony tych terenów,
- wskazuje się na ochronę zabytkowego zespołu dworsko - parkowego w Wólce Leszczańskiej,
- tereny ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Krzywólki i Udal powinny być chronione przed zabudową, wskazane jest wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień.

~~W odniesieniu do obszarów funkcji osadniczych (przedstawionych na mapie "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Żmudź") określa się następujące kierunki zagospodarowania:~~

- ~~● adaptowanie istniejącej zabudowy i umożliwienie wykorzystania nowych terenów pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i usługową,~~
- ~~● uzupełnienie wyposażenia w urządzenia usługowe i tworzenie centrów usługowych wsi w zespołach osadniczych proponowanych do rozwoju,~~
- ~~● wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,~~
- ~~● kształtowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu tradycyjnej formy architektonicznej oraz modernizacja i stopniowe przekształcanie w tym kierunku zabudowy istniejącej.~~



W strefie rolniczej "R" znajduje się kilka kompleksów leśnych.

W odniesieniu do terenów leśnych określa się następujące cele i kierunki zagospodarowania:

Celem polityki jest tu przede wszystkim ochrona lasów jako ważnego elementu, warunkującego funkcjonowanie środowiska w skali regionalnej, kształtującego lokalne warunki bioklimatyczne oraz walory krajobrazowe i turystyczne obszaru.

W odniesieniu do terenów leśnych określa się następujące kierunki zagospodarowania:

- utrzymanie istniejących lasów,
- zalesianie terenów rolnych o najniższej przydatności dla rolnictwa, a także rekultywowanych nieużytków przemysłowych,
- zagospodarowanie lasów według planów urządzania lasów, zgodnie z wymaganiami gospodarki ochronnej,
- udostępnianie lasów w zakresie nie kolidującym z wymaganiami gospodarki leśnej dla turystyki i wypoczynku,
- objęcie ochroną lasów według projektów rezerwatów.

#### 1.6.2. Kierunki zagospodarowania polityki przestrzennej w strefie osadniczej "O".

Strefa osadnicza "O" znajduje się w centralnej części gminy.

Celem polityki przestrzennej w tej strefie jest kształtowanie struktury przestrzennej z zachowaniem i wzbogaceniem wartości użytkowych istniejącego zagospodarowania mieszkalno - usługowego i stworzeniem warunków do podniesienia jakości życia mieszkańców.

W odniesieniu do tej strefy określa się następujące kierunki zagospodarowania:

- adaptację istniejących zespołów zabudowy **mieszkaniowej wsi** i uzupełnieniem ich nową **szeroko pojętą** zabudową, a w części centralnej dodatkowo preferuje się przeznaczenie terenu pod urządzenia usługowe z zielenią towarzyszącą w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej w centrum wsi lokalizuje się ośrodek usługowy pełniący z w/ w terenami funkcję ośrodka gminnego.
- ~~wykorzystanie na cele działalności gospodarczej oraz na cele komunalne terenów przydatnych do tego typu zagospodarowania w tym zwalnianych terenów baz "GS" i spółdzielni usług rolniczych, wykorzystując położenie w centralnej części gminy, korzystne warunki komunikacyjne, dostępność do drogi wojewódzkiej,~~
- **wykorzystanie na cele działalności gospodarczej oraz na cele komunalne terenów przydatnych do tego typu zagospodarowania z uwzględnieniem ich położenia zwłaszcza w centralnej części gminy, korzystnych warunków komunikacyjnych,**

**dostępności do drogi wojewódzkiej, a także uzupełnienia wyposażenia w urządzenia usługowe i tworzenia centrów usługowych wsi w zespołach osadniczych proponowanych do rozwoju,**

- **wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.**

~~Tereny są uzbrojone w wodociąg i kanalizację. Tereny uzbrojone w energię elektryczną z istniejącego GPZ.~~ W odniesieniu do obszarów funkcji osadniczych określa się następujące kierunki zagospodarowania:

- ochrona zachowanej struktury przestrzennej miejscowości gminnej. Ochrony wymaga zabytkowy kościół (obiekt wpisany do rejestru zabytków),
- ustalenie w planach miejscowych warunków kształtowania form zabudowy oraz zespołów zieleni,
- kształtowanie terenów biologicznie aktywnych w nawiązaniu do fizjograficznych warunków terenu,
- wyposażenie całości strefy w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- rozbudowa istniejącego cmentarza,
- ochrona zieleni cmentarza nieczynnych,
- pozostawienie rezerwy terenu pod budownictwo mieszkaniowe. Tereny te do czasu zainwestowania powinny być w użytkowaniu rolniczym,
- **wyposażenie wszystkich jednostek osadniczych w sieć wodociągową i kanalizacyjną,**
- **w miejscowościach nie posiadających zbiorczej sieci kanalizacyjnej wskazana jest realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków lub odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb.**

### **1.6.3 Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej w strefie ekologicznej „E”.**

Teren projektowanego powiększenia rezerwatu przyrody Żmudź (o 40,22 ha) do czasu ustanowienia rezerwatu obejmuje się ochroną planistyczną, która polega na:

- szczególnej dbałości o walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- zakazie wprowadzania zmian użytkowania terenu,
- zakazie lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska.

Prawidłowe funkcjonowanie systemu ekologicznego wymaga zachowania i ochrony przed

degradacją walorów przyrodniczych, rozległych dolin i obniżeń terenu oraz utrzymania drożności ekologiczno-przestrzennej i walorów przyrodniczych korytarzy ekologicznych. Objąć należy ochroną planistyczną korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym - dolinę rzeki Udal. Zgodnie z zasadami przyjętymi w Planie zagosp. woj. lubelskiego (2002) na obszarach korytarzy ekologicznych wprowadza się:

**zakazy:**

- składowania odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innej,
- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi koryta,
- eksploatacji surowców mineralnych,

**nakazy:**

- likwidację obiektów destrukcyjnych,
- poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych,

**zalecenia:**

- kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

dla którego ustala się ochronę wymogu zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno-przestrzennej, co oznacza:

**a) zakaz:**

- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych,
- lokalizowania wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
- tworzenia nasypów ziemnych usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- eksploatacji surowców mineralnych,

**b) nakaz:**

- likwidacji obiektów destrukcyjnych,
- poszerzania lub wykonywania przepustów w przecinających korytarze nasypach drogowych i kolejowych,

**c) zalecenia:**

- kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
- restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych,
- prowadzenia dróg po estakadach.

Dążyć należy do minimalizowania barier ekologicznych jakimi są drogi biegnące w dolinach poprzez budowę zwiększonej ilości przepustów.

W celu pełniejszego zabezpieczenia cennych zasobów przyrodniczych gminy należy:

- opracować inwentaryzację przyrodniczą gminy,

- ~~odrestaurować i uporządkować parki podworskie.~~

~~Niezbędne jest wykonanie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej zieleni parkowej oraz określenie sposobu rewaloryzacji istniejącego drzewostanu. Wprowadzić należy ochronę zachowawczą walorów krajobrazowych poprzez:~~

- ~~utrzymanie enklaw nie zabudowanej przestrzeni krajobrazowej,~~
- ~~nie lokalizowanie zabudowy na otwartych terenach rolnych,~~
- ~~nie sytuowanie obiektów wprowadzających dysharmonię krajobrazu.~~

Szczególną ochroną krajobrazową obejmuje się bliskie przedpola punktów widokowych.

~~Ze względu na duże walory krajobrazowe obszaru gminy wskazane jest opracowanie studium kształtowania krajobrazu.~~

Objąć należy ochroną dna wszystkich dolin rzecznych. Pełnią one ważne funkcje hydrologiczne, klimatyczne (naturalny system wentylacyjny) i ekologiczne. Tereny te powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu (łąki, pastwiska) jako tereny otwarte.

Przyjąć należy następujące zasady gospodarowania:

- wykluczyć zabudowę kubaturową i urządzenia infrastruktury (poza przypadkami określonymi w miejscowym planie),
- budowę liniowych urządzeń technicznych przecinających dolinę z zachowaniem jej drożności w celu umożliwienia migracji flory i fauny (przepusty, słupy),
- zakaz tworzenia nasypów i przegród (ogrodzeń) prostopadle do osi doliny,
- sukcesywną restytucję łąk, przekształcanie gruntów ornych na użytki zielone i zwiększenie bioróżnorodności,
- retencjonowanie wody poprzez budowę małych zbiorników wodnych, **wskazany jest rozwój małej retencji przy uwzględnieniu walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych terenu,**
- pasmowe zadrzewienia, zakrzewienia i zadarnienia wzdłuż doliny w celu utworzenia biologicznego buforu chroniące dno doliny i ciekę przed spływami wód zanieczyszczonych z terenów upraw rolnych.

~~Gmina Żmudź położona jest na obszarze GZWP Chełm-Zamość nr 407 i w zasięgu projektowanej strefy ochronnej tego zbiornika oraz w części na terenie Obszaru Wysokiej Ochrony w/w zbiornika. Określone zostały na tym obszarze następujące zakazy:~~

- ~~lokalizacji nowych obiektów gromadzenia odpadów bez zapewnienia izolacji podłoża,~~
- ~~odprowadzenia ścieków niedostatecznie oczyszczonych do wód i gruntu,~~
- ~~lokalizacji nowych obiektów szczególnie niebezpiecznych dla jakości wód (fermy z~~

~~bezsciążową hodowlą, zakłady przemysłowe i magazyny zawierające substancje toksyczne, bazy i dalekosiężne rurociągi paliw płynnych, tranzyt materiałów niebezpiecznych).~~

~~Zlikwidowane powinny być istniejące źródła zanieczyszczenia wód oraz uporządkowanie istniejącego zagospodarowania. Powinna być prowadzona okresowa kontrola w aspekcie jakości wód podziemnych. (Przeds. Geol. 1996).~~

~~Docelowo wszystkie jednostki osadnicze wyposażyc należy w sieć wodociagową i kanalizacyjną z wysokosprawnymi oczyszczalniami ścieków. Szczególnie pilna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków we wsiach posiadających wodociągi (Dryszców, Annapol, Rudno, Stanisławów, Klesztów, Kol. Klesztów, Bielin, Roztoka, Wólka Leszczańska)~~

~~W miejscowościach nie posiadających zbiorczej sieci kanalizacyjnej wskazana jest realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków lub odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb. Postuluje się wykonanie ewidencji szamb i stały nadzór nad ich szczelnością.~~

~~Prowadzić należy zorganizowaną gospodarkę odpadami na terenie całej gminy, ustawić kontenery we wszystkich wsiach i wywozić odpady na wysypisko w Żmudzi. Należy zneutralizować negatywny wpływ wysypiska odpadów w Żmudzi na wody podziemne poprzez uszczelnienie dna wysypiska i oczyszczanie odcieków.~~

~~Gmina Żmudź położona jest na obszarze zlewni deficytowej Udału i z tego względu wskazany jest rozwój małej retencji przy uwzględnieniu walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych terenu.~~

~~W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery preferować należy ekologiczne nośniki energii cieplnej (gaz, biomasa, olej, wiatr, energia elektryczna).~~

~~Należy zachować strefy ochrony sanitarnej wokół czynnych cmentarzy:~~

- ~~● 50m jeżeli ludność zaopatrywana jest w wodę z sieci wodociągu zbiorowego~~
- ~~● 150m w przypadku braku takiej sieci.~~

~~W strefie ochrony sanitarnej obowiązuje zakaz: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizowania ujęć wody. (Rozp. MGK z dnia 25.VIII.1959r.).~~

### ~~3.4 Kierunki zagospodarowania dotyczące układu komunikacyjnego.~~

## **VIII. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1. SYSTEM KOMUNIKACYJNY**

System komunikacyjny w gminie stanowi:

- po pierwsze integralną część systemu komunikacji zewnętrznej w stosunku do gminy pełniąc rolę tranzytową,
- usługową, umożliwiającą funkcjonowanie obszaru, sprawność układu komunikacyjnego, ma bowiem istotny wpływ na jakość życia mieszkańców i warunki osiągnięcia celów publicznych (gospodarczych, bytowych, kulturowych),
- stymulującą rozwój obszarów, poprzez udostępnianie terenów, hamującą rozwój obszarów, tam gdzie jest to pożądane, raz wpływa na kompozycję przestrzenną i krajobraz.

Z kolei negatywne oddziaływania elementów układu komunikacyjnego mogą dotyczyć:

- kolizji wynikających z istnienia bądź wprowadzenia tras komunikacyjnych jako fizycznych elementów zagospodarowania terenu (rozcinanie obszarów dotychczas stanowiących całość, powodowanie odkształceń fizjonomicznych cech obszaru) związane głównie z drogą wojewódzką Nr 844,
- kolizji wynikających z funkcjonowania tras w tym:
- wiążący się z oddziaływaniem trasy na otoczenie (zanieczyszczenie powietrza i gleb,
- zakłócenia np. w postaci wibracji, hałasu czy światła, odkształcenia warunków wodnych, glebowych, szaty roślinnej.
- wiążących się z oddziaływaniem otoczenia na warunki ruchu na trasie (zakłócenie, lub brak widoczności na trasie powodowane przez zastane bądź wadliwe zaprojektowane elementy w otoczeniu trasy, wywołane przez cechy fizjograficzne otoczenia, np. występowanie mgieł, oblodzeń nawierzchni, zawiewanie śniegiem itp.).

Uwzględnienie tych pozytywnych i negatywnych oddziaływań układu komunikacyjnego, w znacznym stopniu decyduje o rozwiązaniach zaproponowanych w Studium.

System komunikacyjny gminy powinien być w sposób czytelny powiązany z systemem ponadlokalnym, wojewódzkim i krajowym. Powiązania zaspakajają potrzeby obu stron - gminy i jej otoczenia, służąc osiągnięciu celów transportowych, źródłowych i docelowych.

## 1.1 Komunikacja drogowa

Schemat podstawowego układu komunikacyjnego gminy przedstawiono na mapie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź. Głównym kierunkiem polityki przestrzennej dotyczącej komunikacji drogowej jest adaptacja istniejącego układu. Szkielet tego układu tworzy droga wojewódzka Nr 844, po której odbywa się ruch tranzytowy z Chełma do granicy państwa. Droga wojewódzka nr 844 Chełm - Hrubieszów - Witków - Dolhobyczów - granica Państwa klasy G (główna) powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż L (wyjątkowo klasy D), a odstęp między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie powinny być mniejsze niż 800 m oraz na terenie zabudowy nie mniejsze niż 500m; dopuszcza się wyjątkowo odstęp między skrzyżowaniami poza terenem zabudowy nie mniejsze niż 600m, a na terenie zabudowy nie mniejsze niż 400m, przy czym na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.

Obiekty, urządzenia obsługi uczestników ruchu nie mogą być usytuowane w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego, a w szczególności:

1. w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła,
2. w miejscu, w którym nie jest zapewniona wymagana widoczność wjazdu na drogę,
3. na odcinku drogi o pochyleniu niwelety większym niż 4%,
4. nie bliżej wierzchołka łuku wypukłego niż wymagana odległość widoczności na zatrzymanie,
5. na odcinku występowania dodatkowego pasa ruchu.

Ruch zewnętrzny głównie docelowo - źródłowy wprowadzany jest na obszar gminy drogami powiatowymi.

Poszczególne wsie powiązane będą z miejscowością gminną i jedenastoma drogami powiatowymi. Połączenia pomiędzy wsiami podstawowymi zapewniają drogi gminne.

*We wszystkich jednostkach osadniczych gminy należy zapewnić drogi pożarowe zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych oraz zasadami bezpieczeństwa.*

Przyjęty układ komunikacyjny zapewnia prawidłową obsługę terenu gminy, sieć drogowa wymaga jednak modernizacji dla uzyskania parametrów i stanu technicznego wymaganego normatywem. Transport zbiorowy winien być zabezpieczony przez linie autobusowe, kursujące głównie wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych.

**W związku z powyższym przyjmuje się zasadnicze kierunki rozwoju układu komunikacyjnego drogowego:**

- **zapewnienie obsługi ruchu zewnętrznego i wewnętrznego o odpowiednich parametrach technicznych i standardach,**

- utrzymanie istniejących powiązań drogowych z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy i adaptacji do wyższych parametrów technicznych,
- rozbudowę powiązań drogowych w obrębie gminy odpowiednio od rozwoju struktur zabudowanych,
- stosowanie technologii i metod mających na celu ograniczanie negatywnych skutków oddziaływania ruchu komunikacyjnego na środowisko i zdrowie ludzi,
- zapewnienie obsługi wewnętrznej gminy poprzez pozostałe istniejące i projektowane drogi i ulice wewnętrzne,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- w obrębie terenów budowlanych dopuszcza się ustalenie w planach miejscowych dodatkowych dróg, w tym dróg wewnętrznych oraz pieszych i rowerowych ciągów komunikacyjnych. Szerokości dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych do określania na etapie sporządzania planów miejscowych,
- dopuszcza się lokalizację stacji benzynowych, stacji diagnostycznych, parkingów przy drogach z wyłączeniem obszarów chronionych.

## 1.2. Transport kolejowy

Przez teren gminy nie przebiegają linie kolejowe.

## 2. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Podstawowym zadaniem systemów infrastruktury technicznej jest obsługa mieszkańców i innych podmiotów działających w obrębie gminy, na poziomie akceptowanych standardów jakościowych, ilościowych z możliwie największą niezawodnością.

### 2.1. Zaopatrzenie w wodę

Podstawą zaopatrzenie w wodę obszaru gminy są wody podziemne. Gmina praktycznie pozbawiona jest wód powierzchniowych (poza rzekami Krzywólką i Udal). Na terenie gminy funkcjonują trzy wodociągi z ujęciami w: Żmudzi, Wólce Leszczańskiej i Kleszowie. Wiele wsi zaopatruje się w wodę wyłącznie ze studni kopanych lub wierconych. Warunki korzystania z wody ulegają pogorszeniu, obniża się poziom wody w studniach.

~~Koncepcja zaopatrzenia wsi gminy Żmudź w wodę polegać będzie na modernizacji istniejących wodociągów. Zakłada się zwodociągowanie wszystkich wsi o zwartej zabudowie.~~

~~We wszystkich jednostkach osadniczych gminy należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi oraz zasadami bezpieczeństwa.~~

**Kierunkowe działania :**

– realizacji sieci wodociągowej na całym obszarze gminy, rozbudowa i modernizacja



istniejącej sieci wodociągowej na terenie gminy i na obszarach jej pozbawionych w miarę identyfikowania potrzeb na terenach przeznaczonych do zabudowy i wyznaczonych w Studium oraz tam, gdzie standard obsługi jest niepełny,

- powszechne opomiarowanie odbiorców wody w celu racjonalizacji korzystania z wody ujęć głębinowych,
- istniejące studnie głębinowe należy zabezpieczyć jako ujęcia awaryjne,
- wykorzystanie na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę z dwóch ujęć wód podziemnych wraz z sieciami, zlokalizowanych na terenie miejscowości: Żmudź i Wólka Leszczańska,
- wykorzystanie wód powierzchniowych jedynie dla potrzeb rolnictwa i dla celów gospodarczych, a także przeciwpożarowych;
- ochrona ujęć wód podziemnych poprzez respektowanie ustaleń zawartych w decyzjach dotyczących ich ochrony.

## 2.2. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

W sytuacji występowania na znacznym obszarze gminy: obszaru wysokiej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych Nr 407 "Niecka Lubelska" odprowadzenie i oczyszczanie ścieków z terenu gminy urasta do jednego z najtrudniejszych problemów.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują dwie oczyszczalnie ścieków w miejscowości gminnej i Wólce Leszczańskiej.

Stwarza to istotne zagrożenie dla czystości wód podziemnych stanowiących podstawowe (a w zasadzie jedyne) źródło zaopatrzenia w wodę całego obszaru gminy, jednocześnie nie powinno dopuszczać się zagospodarowania nowych terenów bez wyposażenia ich w systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Projektowana rozbudowa sieci kanalizacyjnej w miejscowości Żmudź wymagać będzie modernizacji oczyszczalni ścieków. Studium proponuje budowę oczyszczalni ścieków dla zespołu wsi: Klesztów, Rostoka, Dryszczów, Stanisławów.

~~W przypadku przyjęcia koncepcji realizacji lokalnych oczyszczalni ścieków niezbędne będzie spełnienie następujących warunków:~~

### **W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:**

- zabezpieczenie retencji w celu zmniejszenia nierównomierności ścieków,
- zapewnienie wysokiego efektu oczyszczania ścieków, głównie z zanieczyszczeń organicznych i związków biogenych,
- bezwzględnie spełniać wymogi w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód lub ziemi zgodnie z rozporządzeniem ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5.XI.1991 r., z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- ~~uwzględniać wytyczne Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie, między innymi w zakresie dopuszczalnych wartości wskaźników~~

zanieczyszczeń;

- mieć dostosowany do warunków lokalnych system gospodarki osadami;
- posiadać punkty zlewne;
- charakteryzować się minimalną uciążliwością dla otoczenia i małym zapotrzebowaniem terenów;
- mieć każdorazowo określoną szerokość strefy ochrony sanitarnej (na podstawie oceny oddziaływania na środowisko).

Istotnym problemem jest wykonanie szczelnych systemów kanalizacyjnych w strefach osadniczych; powinny one być wykonane z rur i kształtek PCV o średnicach 0 200—400mm.

- odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących oczyszczalni ścieków z możliwością ich modernizacji i rozbudowy,
- na terenach nieskanalizowanych, do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej, konieczne jest gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i ich wywóz do punktu zlewego przy najbliższej oczyszczalni lub indywidualne unieszkodliwianie ścieków (oczyszczalnie przydomowe).

### 2.3. Gospodarka odpadami

Obecnie na terenie gminy funkcjonuje gminne wysypisko śmieci. Rozwiązania problemu wysypiska odpadów można poszukiwać w porozumieniu z sąsiednimi gminami w ramach wspólnej realizacji Komunalnego Związku Gmin Ziemi Chełmskiej. Wysypisko wybudowane będzie w miejscowości Serebryszeze w gm. Chełm.

Proponuje się przy tym przyjęcie zasady segregacji odpadów i recyklingu. Niezbędne jest też zlikwidowanie "dzikich wysypisk" i zrekultywowanie terenów po tych wysypiskach.

**W zakresie gospodarki odpadami ustala się:**

- realizowanie gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żmudź,
- selektywną zbiórkę odpadów i prowadzenie działań służących wzrostowi odzysku odpadów,
- utrzymanie wywozu odpadów do do Zakładu Przetwarzania Odpadów Komunalnych regionu chełmskiego - Chełm,
- organizacja punktu zbierania odpadów niebezpiecznych,
- likwidacja dzikich wysypisk,
- minimalizowanie negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko,
- uwzględnianie ustaleń aktualnego Wojewódzkiego Programu Gospodarki Odpadami
- monitoring zamkniętego i zrekultywowanego składowiska odpadów w miejscowości Żmudź zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

### 2.4. Elektroenergetyka

Uwzględniając kierunki rozwoju gminy, ~~propezycje złożone przez Zakład Energetyczny oraz zadania rządowe,~~ rozwój elektroenergetyki w gminie powinien iść w kierunku:

- 1) zachowania istniejących sieci elektroenergetycznych,

- 2) możliwości przebudowy, *rozbudowy* i skablowania istniejących linii,
- 3) pozostawienia pasa o szer. min. **13,0 m** bez zalesiania wzdłuż linii elektroenergetycznych SN i NN,
- 4) budowy sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych 15/04 kV na terenach przewidywanych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 5) budowa napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV Dorohusk - Wojślawice, szerokość pasa wolnego od zabudowy 36,0m (po 18.0 m od osi linii). *Lokalizacja obiektów w pobliżu planowanej linii elektroenergetycznej może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach EN 50341 oraz PN/E-05100-1 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości,*
- 6) *wszystkie istniejące sieci elektroenergetyczne do zachowania i dalszej eksploatacji z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy w zależności od potrzeb. lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych może odbywać się zgodnie z warunkami określonymi w normach EN 50341 oraz PN/E-05100-1 tj. przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy (pas technologiczny) wynosi:*
  - dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 od osi linii)
  - dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 od osi linii)
  - dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 od osi linii)
  - dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 od osi linii);
- 7) wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (farmy fotowoltaiczne) od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejszym niż:
  - dla planowanej linii napowietrznej WN-110kV- 11,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - dla linii napowietrznych SN 15kV – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - dla linii napowietrznych nN 0,4kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
  - dla linii kablowych nN i SN– 0,7 m po każdej ze stron od osi linii.
- 8) Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrownie wiatrowe) od osi istniejących i projektowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - **wymagania dla linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV – wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy elektrowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element (w szczególności łopaty elektrowni); oś symetrii pasa technicznego wyznaczają słupy; szerokość pasów technicznych dla tego typu linii:**

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

- **wymagania dla linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 45 kV – w przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia elektrowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż 3d, gdzie „d” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.**

~~Rozwój infrastruktury elektroenergetycznej gminy nie dotyczy wyłącznie elementów sieci przesyłowej, ale także wytwarzania energii w oparciu o źródła odnawialne. Na terenie gminy przewiduje się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Planowane są zarówno elektrownie wiatrowe, jak i biogazowe lub elektrownie fotowoltaiczne (słoneczne). Realizacja tych inwestycji powinna w szczególności uwzględniać:~~

- ~~1) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu w przypadku elektrowni wiatrowych, które wiążą się z zakazem lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB i 45 dB w porze nocnej, a jednocześnie ograniczają oddziaływanie akustyczne inwestycji do obszarów wskazanych na rysunku studium;~~
- ~~2) ustalając rozmieszczenie poszczególnych elektrowni wiatrowych należy uwzględniać wymogi bezpieczeństwa ludności, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, a także bezwzględnie należy zachować minimalną ich odległość wynoszącą 200 m od granic obszaru Natura 2000 (zawierającego równocześnie obszar istniejącego rezerwatu przyrody oraz projektowanego jego powiększenia) oraz 100 m od granic Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;~~
- ~~3) rozwiązania technologiczne urządzeń do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych nie powinny odbiegać od standardów stosowanych w obiektach związanych z tego typu działalnością i opierać się na nowoczesnej technologii;~~
- ~~4) w obrębie wyznaczonego terenu EN możliwa jest lokalizacja elektrowni biogazowej, elektrociepłowni biogazowej lub elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej); w przypadku budowy elektrowni biogazowej lub elektrociepłowni biogazowej dopuszczalna jest taka skala przedsięwzięcia oraz takie rozwiązania technologiczne, które nie spowodują zakwalifikowania jej jako zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej; w obrębie tego terenu wyznacza się strefę ochrony archeologicznej – wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu, wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę, prace ziemne towarzyszące~~

- ~~uzgodnionym inwestycjom muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;~~
- 5) ~~połączenie poszczególnych urządzeń energetyki odnawialnej z istniejącym systemem energetycznym należy realizować za pośrednictwem linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia z możliwością budowy stacji WN/SN, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci, minimalizując ich oddziaływanie na środowisko oraz krajobraz, ze wskazaniem tworzenia systemów kablowych (podziemnych) z dopuszczeniem linii napowietrznych;~~
- 6) ~~lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej;~~
- 7) ~~budowę sieci dróg wewnętrznych służących obsłudze obiektów wytwarzających energię w sposób umożliwiający połączenie ich z drogami publicznymi po uzgodnieniu zjazdów z właściwym zarządcą drogi;~~
- 8) ~~zakaz zalesień terenów rolnych w wyznaczonych strefach ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu;~~
- 9) ~~wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m npt. podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.~~

~~Budowa urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii jest możliwa po identyfikacji i ograniczeniu do minimum ryzyka przyrodniczego oraz niekorzystnego oddziaływania na środowisko akustyczne terenów objętych ochroną przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych i krajobraz.~~

~~Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenów dla rozwoju energetyki uwarunkowane jest analizą, oceną i stwierdzeniem (w prognozie oddziaływania na środowisko) braku możliwości wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze w tym obszary i gatunki chronione, ptaki, nietoperze oraz klimat akustyczny i krajobraz.~~

~~Realizacja planowanych inwestycji powinna być poprzedzona monitoringami przyrodniczymi, w szczególności ornitologicznym i chiropterologicznym. Studium ustala ponadto możliwość ograniczania lub wstrzymywania pracy jednej lub kilku siłowni wiatrowych w określonych porach doby w wybranych okresach w ciągu roku, w celu ochrony gatunków ptaków i nietoperzy, jeśli na podstawie prowadzonych monitoringów porealizacyjnych wyniknie taka konieczność.~~

~~Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu napowietrznych linii elektroenergetycznych~~

~~należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii:~~

- ~~● zalecane wymagania dla linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV:~~

~~należy wyznaczyć pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakikolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy.~~

~~Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii:~~

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

- ~~● Zalecane wymagania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 45 kV:~~

~~W przypadku linii napowietrznych o napięciu powyżej 45 kV odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż  $3d$ , gdzie „ $d$ ” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. Dopuszcza się posadowienie siłowni w odległości nie mniejszej niż  $1,5d$  od skrajnego przewodu planowanej linii napowietrznej 110 kV wyłącznie pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zwiększających odporność linii na oddziaływanie siłowni wiatrowej.~~

~~W przypadkach koniecznych istnieje możliwość budowy planowanej linii wysokiego napięcia w wykonaniu kablowym oraz przebudowy lub skablowania linii napowietrznych SN, nN. Zakres i technologię przebudowy określi RE Chełm na wniosek zainteresowanej strony.~~

~~W obrębie terenów przeznaczonych pod lokalizację infrastruktury komunalnej (np. oczyszczalnie ścieków) dopuszcza się lokalizację niewielkich elektrowni wiatrowych o wysokości do 30 m i mocy nieprzekraczającej 100 kW, pod warunkiem, że nie będą kolidować z podstawową funkcją terenu oraz że nie będą wywoływać konfliktów lub ograniczeń w zagospodarowaniu terenów sąsiednich.~~

## 2.5. Odnawialne źródła energii

- lokalizacja urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (elektrownie wiatrowe, farmy fotowoltaiczne, biogazownia), z uwzględnieniem ich strefy ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenach wyznaczonych na rysunku studium,
- w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców oraz środowiska przyrodniczego dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

- zainstalowanej większej niż 500kW przewidzianych do realizacji w postaci elektrowni wiatrowych wyznaczono rysunkiem studium strefy z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym odpowiednio 40 dB i 45 dB w porze nocnej,
- na obszarze gminy możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, jedynie w przypadku spełnienia warunków wynikających z przepisów odrębnych;
  - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej oraz podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - w terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się realizację mikroinstalacji i małych instalacji służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych (fotowoltaika) o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 500 kW,
  - w terenach oczyszczalni ścieków dopuszcza się również realizację urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,
  - na etapie sporządzania planu miejscowego wskazana jest potrzeba wygospodarowania wolnych przestrzeni pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW realizowanych w formie paneli fotowoltaicznych, celem umożliwiania migracji fauny i flory, jak również zachowania bioróżnorodności tych terenów,
  - przy lokalizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wskazane jest zachowanie w obszarach na których urządzenia te będą rozmieszczone, pasów o szerokości minimum 200 m od granic obszaru Natura 2000 (zawierającego równocześnie obszar istniejącego rezerwatu przyrody oraz projektowanego jego powiększenia) i 100 m od brzegów rzek i zbiorników wodnych, a dla urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW realizowanych jako elektrownie wiatrowe dodatkowo 100 m od granic Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu jako buforu ochronnego w celu zapewnienia bezpieczeństwa ludności, bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz dla cennych przyrodniczo elementów;
  - w obrębie obszarów wyznaczonych na potrzeby lokalizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW w przypadku budowy elektrowni biogazowej lub elektrociepłowni biogazowej dopuszczalna jest taka skala przedsięwzięcia oraz takie rozwiązania technologiczne, które nie spowodują zakwalifikowania jej jako zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - w obrębie obszarów wyznaczonych na potrzeby lokalizacji urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW wskazuje się strefy ochrony archeologicznej, w granicach których wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych oraz zmiany w użytkowaniu gruntu, wymagają uzgodnienia z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, przed zgłoszeniem lub uzyskaniem pozwolenia na budowę, prace ziemne towarzyszące uzgodnionym inwestycjom muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, po uzyskaniu pozwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych;
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - zakaz zalesień terenów rolnych w wyznaczonych strefach ochronnych związanych z

ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wyznaczonych od urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;

- budowa urządzeń służących wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW jest możliwa po identyfikacji i ograniczeniu do minimum ryzyka przyrodniczego oraz niekorzystnego oddziaływania na środowisko akustyczne terenów objętych ochroną przed hałasem na podstawie przepisów odrębnych i krajobraz.

## 2.6. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie teren gminy Żmudź nie jest wyposażony w sieci gazu przewodowego.

~~W perspektywie źródłem gazu dla gminy Żmudź będzie gazociąg wysokoprężny relacji Zółtańce-Kamień. Wyposażenie gminy w gaz będzie możliwe po uprzednim doprowadzeniu gazu do gminy Dorohusk.~~

~~Węzeł G - 19 (wg Programu zasilania w gaz mieszkańców wsi w gminach: Żmudź, Białopole, Dubienka) będzie miejscem odgałęzienia gazociągu wysokiego ciśnienia zasilającego gminę Żmudź.~~

**W zakresie sieci gazowej ustala się możliwość zaopatrzenia mieszkańców gminy w gaz ziemny, w oparciu o opracowaną koncepcję programową gazyfikacji gminy. Utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci gazowe z prawem ich modernizacji.**

*Na terenie gminy znajduje się zlikwidowany odwiert Kumów IG-1.*

## 2.7. Ciepłownictwo

~~Na obszarze gminy nie występuje zorganizowana gospodarka cieplna. Grupowe systemy grzewcze występują w osiedlach zabudowy wielorodzinnej w Żmudzi i Wólce Leszczańskiej. Ponadto poszczególne obiekty użyteczności publicznej na terenie gminy wyposażone są w lokalne kotłownie. Indywidualne domy w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej ogrzewane są z lokalnych kotłowni c.o. lub trzonów kuchennych opalanych paliwem stałym.~~

~~Po zrealizowaniu sieci gazowej należy wymienić kotły opalane węglem lub koksem na kotły gazowe. Jednym z najważniejszych aspektów gazu ziemnego będzie zdecydowane zmniejszenie emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza przez indywidualne urządzenia grzewcze, trzony kuchenne oraz całkowite zlikwidowanie odpadów paleniskowych.~~

**W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:**

- dążenie do wykorzystywania w źródłach ciepła paliw czystych ekologicznie, z zastosowaniem technologii zapewniających minimalizowanie emisji gazów i pyłów do powietrza,
- dopuszczenie i promowanie stosowania rozwiązań w oparciu o źródła energii odnawialnej, w tym kolektorów słonecznych, paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła,
- utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci ciepłowniczej,



- utrzymanie indywidualnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w ciepło.

## 2.8. Telekomunikacja

Kierunki rozwoju telekomunikacji to :

- 1) uzupełnienie połączeń poprzez telefonię bezprzewodową
- 2) rozbudowa połączeń telefonii kablowej.

W zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej:

- przewiduje się możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych, jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
- dostosowanie systemu telekomunikacyjnego do potrzeb mieszkańców gminy poprzez pełne wykorzystanie i utrzymanie istniejących urządzeń, które spełniają obowiązujące standardy,
- należy objąć gminę zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkim i krajowym, w tym celu należy zwiększyć dostępność do sieci internetowej wskazując rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych oraz budowę systemu nieodpłatnego dostępu do internetu,
- zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

## IX. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

### 1. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Przez tereny zamknięte rozumie się, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Żmudź nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

## X. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

### 1. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Na terenie gminy Żmudź nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

## **2. OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Zgodnie z rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych -<http://www.geozagrozenia.agh.edu.pl/>) na terenie gminy Żmudź nie stwierdzono występowania osuwisk mas ziemnych.

W przypadku stwierdzenia obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, jej granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania należy ustalić w planach miejscowych.

## **XI. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **1. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Niniejsze Studium nie wyznacza takich obszarów.

### **2. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

Obecnie nie występują w graniach gminy tereny przewidziane do obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na potrzebę przeprowadzenia scalenia i podziału gruntów na działki budowlane.

Potwierdzenie zasadności, określenie granic terenów wymagających scalenia i podziału, uściślenie warunków scaleń i podziału nieruchomości, nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych.

### **3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Do obszarów przestrzeni publicznej należą ogólnie dostępne tereny zieleni, tereny i miejsca oraz obiekty turystyki, sportu i rekreacji, kultury, sakralne, jak: parki, skwery, miejsca uczczenia pamięci, cmentarze, świetlice, domy kultury, miejsca ekspozycji, wystawy, muzea, kościoły, z bezpośrednim otoczeniem.

Na terenie gminy Żmudź nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych. Główne kierunki działań w zakresie urządzania przestrzeni publicznej dotyczą dostosowania istniejących terenów i obiektów dla zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności.

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

Gmina Żmudź posiada pokrycie planami miejscowymi w całości w granicach administracyjnych, co umożliwia pełną koordynację czasoprzestrzenną realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Rozwój gospodarczy gminy wymusza wyznaczenie nowych terenów rozwojowych, zarówno w dziedzinie gospodarczej, usługowej, jak i mieszkaniowej. Obszary o szczególnym przeznaczeniu wymagają sporządzenia miejscowych planów, które umożliwią ich prawidłowe zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz niezbędną ochronę środowiska.

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, które wymagają stosownej zgody następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w świetle przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają przeznaczane na cele nierolnicze grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III, grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa, pozostałe grunty leśne. Przeznaczenie tych gruntów na cele inne niż rolne i leśne, wymaga uzyskania zgód właściwych w tym zakresie organów administracji publicznej. W Studium nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub sporządzenie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzane będą wedle rozwoju i potrzeb społeczności lokalnej.

Wytyczne dla realizacji planów miejscowych, bądź ich zmian:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania mogą podlegać pewnym korektom (uściśleniu) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- zgodne z ustaleniami Studium jest przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych bardziej rygorystycznych i zawężonych regulacji niż te, które zostały określone w niniejszym dokumencie a w szczególności dotyczy to ustaleń odnoszących się do przeznaczenia terenów.

## **XIII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie gminy Żmudź nie ma ustanowionych i nie wyznacza się filarów ochronnych.

#### **XIV. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na terenie gminy Żmudź nie występują obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji lub rekultywacji. Teren po zamkniętym składowisku odpadów w miejscowości Żmudź został już zrekultywowany w kierunku rolnym i podlega stałemu monitoringowi.

Ewentualnie wskazuje się do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji:

- obszary leśne z drzewostanem na siedliskach zdegradowanych,
- zdegradowane zabytki architektury i zespołów urbanistycznych poprzez zabiegi przywracające im wartość użytkową jaką jest rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie,
- wymianę, likwidację wyeksploatowanych elementów infrastruktury, jak np. napowietrzne linie elektroenergetyczne (w miarę możliwości rozważyć należy zamianę na linie kablowe), telekomunikacyjne, przewody wodociągowe.

Nie wyznacza się obszarów remediacji, na których to poddaje się gleby, ziemię i wody gruntowe działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości, kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się substancji powodujących ryzyko, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu.

#### **XV. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

W myśl ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym. Na terenie gminy Żmudź nie wskazuje się obszarów zdegradowanych. Studium dopuszcza wyznaczenie obszaru zdegradowanego zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **XVI. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Na terenie gminy Żmudź nie ma zlokalizowanych pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

#### **XVII. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>**

Na terenie gminy Żmudź nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **XIX. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM**

### **1. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZĘ USTALEŃ STUDIUM**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i w pierwszym rzędzie stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium składa się z dwóch zasadniczych części: uwarunkowań – w której omówione zostały naturalne i antropogeniczne elementy ukształtowane w przestrzeni gminy oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego – w której omówione są podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy.

Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część druga studium, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W studium wyznaczono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania.

Głównymi czynnikami warunkującymi rozwój gminy są urodzajne gleby oraz walory przyrodnicze i krajobrazowe. Kierunkiem rozwoju gminy powinno być rolnictwo, a jako funkcja dodatkowa – turystyka, oparta w największym stopniu na gospodarstwach agroturystycznych.

W zakresie ochrony zasobów i wartości środowiska przyrodniczego studium ustala konieczność: ochrony lokalnego systemu przyrodniczego poprzez dążenie do utrzymania procesów ekologicznych i stabilności systemu, zachowania bioróżnorodności oraz zapewnienia ciągłości istnienia gatunków.

Ochrona systemu przyrodniczego polegać ma głównie na jak najmniejszej ingerencji i zmian w obrębie wyznaczonych obszarów;

Grabowiecko-Strzeleckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

rezerwatu przyrody Żmudź,

pomników przyrody,

obszarów Natura 2000,

terenów parków podworskich,

terenów leśnych.

*W zakresie ochrony dóbr kultury i zabytków:*

*ustanowiono strefy i ustalono zasady ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych na terenie gminy:*

*zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków,*

*obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków,*

*zabytków archeologicznych,*

*ustalono zasady kształtowania harmonijnego krajobrazu kulturowego;*

*ustalono zasady utrzymania ciągłości tradycji i tożsamości ludności.*

*Ustalając kierunki zagospodarowania przestrzennego ustalono podział terytorium gminy na 3 obszary w obrębie których wyznaczono strefy polityki przestrzennej”*

- Strefa rolnicza – obejmująca większą część obszaru gminy związaną z produkcją rolną,*
- Strefa ekologiczna – obejmująca północną i zachodnią część gminy o największych walorach przyrodniczych,*
- Strefa osadnicza – obejmująca tereny ośrodka gminnego oraz wsi: Stanisławów, Dryszczów i Syczów.*

*Ustalenia studium koncentrują się również na zagadnieniach rozwoju infrastruktury. W zakresie komunikacji drogowej – akceptuje się stan istniejący, uzupełniając go o niezbędne elementy zarówno w zakresie komunikacji zewnętrznej, stanowiącej powiązanie gminy z terenami gmin sąsiednich i regionem, jak również komunikacji wewnętrznej, stanowiącej powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami i jednostkami osadniczymi, a także urządzeń obsługi motoryzacji.*

*W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej studium ustala zasady odnoszące się do:*

- zaopatrzenia w wodę – z wodociągów grupowych i komunalnych,*
- odprowadzania i oczyszczania ścieków – poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i propagowanie przydomowych oczyszczalni ścieków poza projektowanymi systemami zbiorczymi,*
- gospodarki odpadami stałymi – poprzez zapewnienie odbioru odpadów z obszaru całej gminy oraz wdrażanie selektywnej zbiórki odpadów,*
- elektroenergetyki – poprzez utrzymanie w sprawności istniejącego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowę urządzeń energetyki odnawialnej – elektrowni wiatrowych przy uwzględnieniu predyspozycji poszczególnych obszarów i zachowania wymogów ochrony środowiska,*
- zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa – poprzez podjęcie starań w kierunku realizacji gazociągu*

*wysokiego ciśnienia oraz rozwoju sieci gazowych średnioprężnych dla obszaru gminy.*

*Zmiany wprowadzone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na podstawie uchwał Nr XIX/149/2012 Rady Gminy Żmudź z dnia 8 maja 2012 r. oraz Nr XXVIII/228/2013 Rady Gminy Żmudź z dnia 14 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź, wyróżnione są w tekście ujednoliconym studium kursywą, a na rysunku studium dotyczą tych oznaczeń graficznych, które znajdują się w wydzielonej części legendy do rysunku. Wprowadzone zmiany wynikają z:*

- analizy istniejącego stanu zagospodarowania,*
- obowiązków wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- uwzględnienia obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.*

*Z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania przestrzeni istotniejsza jest część studium zawierająca ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego.*

*Zmiany studium opracowane zostały dla terenu gminy, uwzględniając główne korekty w zakresie:*

- wprowadzenia do studium zasad gospodarowania wynikających z ustanowionych na terenie gminy Żmudź obszarów Natura 2000,*
- zaktualizowania ustaleń dotyczących ochrony wartości kulturowych i zabytków na terenie gminy,*
- wprowadzenia terenów pod lokalizację farmy wiatrowej oraz pod lokalizację terenów energetyki odnawialnej – farmy fotowoltaicznej lub elektrowni biogazowej.*

## **2. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium**

**dotyczy zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź przyjętej uchwałą Nr ..... Rady Gminy Żmudź z dnia .....**

### **2. 1. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań**

**Stosownie do przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem polityki przestrzennej gminy, określającym lokalne zasady**

zagospodarowania przestrzennego. Jest ono aktem kierownictwa wewnętrznego, obowiązującym w systemie organów gminy (rada – organy i jednostki organizacyjne jej podporządkowane) oraz wiążącym wójta, burmistrza, prezydenta miasta przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a rada gminy może uchwalić plan miejscowy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, o czym stanowi art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium stanowi dokument planistyczny, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Zawartość merytoryczna Studium została określona w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana Studium opracowana jest zgodnie z ustawą z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do ww. ustawy Minister Infrastruktury wydał Rozporządzenie wykonawcze z dnia 28 kwietnia 2004 w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z dnia 26 maja 2004r.). Paragraf 8 Rozporządzenia określa sposób wykonania zmiany studium. Przepisy niniejszego rozporządzenia stosuje się do projektu zmiany studium w zakresie objętym zmianą. Nałożony jest natomiast obowiązek, przy zmianie polegającej na uzupełnieniu o pojedyncze ustalenia, opracowania ujednocionej formy projektu studium z wyróżnieniem projektowanej zmiany zarówno w części tekstowej jak i graficznej. Forma ujednociona stanowi załącznik do uchwały. Jest również wykładana do publicznego wglądu.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź, przyjęte Uchwałą Nr II/12/2002 Rady Gminy Żmudź z dnia 12 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami uwzględniało obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w brzmieniu „obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefą związaną z ograniczeniami w zabudowie, użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu”, tym samym ograniczające się wyłącznie do elektrowni wiatrowych. W związku z czym koniecznym stało się wprowadzenie stosownej zmiany w tym zakresie i dopuszczenie możliwości lokalizowania innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

W świetle powyższego Rada Gminy Żmudź w dniu 10 marca 2021 roku podjęła na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 9 ust. 2 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwałę Nr XXIX/201/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź. Przedmiotowa zmiana Studium, której przedmiotem ustaleń jest wyznaczenie dodatkowych obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w zakresie fotowoltaiki), podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko - zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 roku udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach prac nad zmianą Studium zaktualizowano w wymaganym zakresie, wynikającym z przedmiotu opracowania, uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Zgodnie z art. 9 ust. 3a zmiana studium dla części obszaru wymagała dokonania w części tekstowej jak i graficznej



studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust.1. Zatem przy obecnej edycji zmiany studium uwzględnione zostały ustalenia Studium, które zachowały aktualność, natomiast nowy zaktualizowany tekst na szarym tle oznaczony w obu częściach dokumentu czcionką Arial. Rysunek Studium zawierający kierunki zostały zaktualizowany zgodnie z przedmiotem zmiany Studium.

W przedmiotowej zmianie studium uwzględniano wnioski i zalecenia złożone w toku procedury przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium, w tym jego zmian, a także wnioski od osób fizycznych.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź uwzględnia ustalenia wynikające z programów rządowych i dokumentów strategicznych szczebla krajowego. Należą do nich:

- **Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030**, w której zakłada się zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych, zmniejszającej emisję CO<sub>2</sub>. W warunkach polskich do tego typu źródeł o największym potencjale ekonomicznym należy zaliczyć energię wiatru, wykorzystanie biomasy i biogazu oraz energii geotermalnej. Pewien potencjał rozwoju ma także hydroenergetyk, a także produkcja energii elektrycznej z energii słonecznej. Efekt ten zostanie osiągnięty dzięki inwestycjom publicznym i prywatnym, szczególnie w tych obszarach, w których występują optymalne warunki geograficzne.
- **Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do roku 2030 r.**
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.**

Wprowadzone zmianą studium obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w zakresie fotowoltaiki), znajdują się w południowo-wschodniej części gminy i częściowo stanowią uzupełnienie w strukturze funkcjonano-przestrzennej gminy obszarów na których zlokalizowane są elektrownie wiatrowe.

W trakcie prac nad niniejszą zmianą Studium - w oparciu o poszerzoną wiedzę źródłową - sformułowano zapisy kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru gminy w zakresie obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW. Kierunki rozwoju gminy określone w studium stanowiąc będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmudź będzie stanowić podstawę do prowadzenia prac planistycznych dla obszarów na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW, w granicach administracyjnych gminy Żmudź.

## **2.2. Synteza ustaleń zmiany Studium**

Zmiana „Studium” dotycząca wyznaczenia przede wszystkim obszarów na których potencjalnie rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi

związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w zakresie fotowoltaiki) wykazała, iż:

- 1) proponowane obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW znajdują się zarówno w graniach jak i poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody;
- 2) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy obszary te znajdują się poza terenami zabudowanymi, częściowo w sąsiedztwie obszarów przewidzianych do lokalizacji elektrowni wiatrowych, w ramach strefy funkcjonalnej – rolniczej;
- 3) obszary wskazane do potencjalnego rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW (fotowoltaika) obejmują wyłącznie tereny użytkowane dotychczas rolniczo oraz jako nieużytki. Jest to typowa mozaika charakteryzująca się krajobrazem rolniczo-łąkowym. Obszary te wyznaczono w sposób jak najmniej kolizyjny w stosunku do uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych i przestrzennych. Dotychczasowe przeznaczenie jest zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz kierunkami zawartymi w Studium;
- 4) zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie wyznaczenia nowych obszarów na których potencjalnie rozmieszczone będą wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w zakresie fotowoltaiki) została przeanalizowana w zakresie wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zbiornika GZWP 407 oraz jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych;
- 5) zmiana studium w przedmiotowym zakresie nie narusza i nie ingeruje w stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; ale w obszarach wskazanych do potencjalnego rozmieszczenia urządzeń służących produkcji energii z odnawialnych źródeł znajdują się stanowiska archeologiczne, włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wskazane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) zmiana studium w przedmiotowym zakresie nie odnosi się do rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, ani nie określa granic krajobrazów priorytetowych, gdyż takowy na terenie województwa lubelskiego nie został jeszcze ustanowiony;
- 7) problematyka zmiany studium dotyczy wyłącznie wyznaczenia obszarów na których potencjalnie rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (w zakresie fotowoltaiki) co oznacza, że powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nie ulegnie zmianie, zatem nie zachodzi konieczność sporządzania bilansu terenów jako niemającego wpływu na planowane zamierzenie inwestycyjne;
- 8) w zakresie stanu prawnego wskazane obszary na których potencjalnie rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW obejmują w kontekście stanu prawnego gruntów własności prywatne. Uwarunkowania studium zostały uzupełnione o wymagany przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stan prawny gruntów;
- 9) obszary wyznaczone do potencjalnego rozmieszczania urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW nie naruszają granic występowania udokumentowanych złóż kopalin; niemniej jednak

zgodnie z ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, w celu określenia granic złoża, jego zasobów oraz geologicznych warunków występowania sporządza się dokumentację geologiczną; udokumentowane złoża kopalin w celu ich ochrony ujawniona się w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględnia się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;

- 10) na terenie gminy Żmudź, w tym w obszarach objętych przedmiotową zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) z uwagi na rodzaj planowanej inwestycji zmianą studium uzupełniono uwarunkowania w zakresie stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim stopnia uporządkowania gospodarki energetycznej
- 12) w obszarze gminy nie zostały określone inne zadania rządowe i wojewódzkie, służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 13) w zakresie obecnej edycji zmiany studium rozdział uwarunkowań został uzupełniony o wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. Na terenie gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

**W zakresie kierunków przedmiotowa zmiana studium wykazała, iż:**

- 1) wyznaczone obszary do potencjalnego rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW w zakresie fotowoltaiki nie obejmują terenów wskazanych pod zabudowę w studium i w związku z tym nie mają wpływu na bilans tych terenów;
- 2) obszary do potencjalnego rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW znajdują się zarówno w granicach jak i poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody;
- 3) istnieje potrzeba zaktualizowania zagadnień w zakresie obszarów i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; wyznaczone zmianą studium obszary do potencjalnego rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW nie ingerują w granice obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani wojewódzkiej ewidencji zabytków, natomiast w obszarach objętych zmianą znajdują się stanowiska archeologiczne, włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wskazane do ochrony w gminnej ewidencji zabytków dla których został ustalony kierunek rozwoju;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały uzupełnione z uwzględnieniem przedmiotowego zagadnienia;
- 5) zmianą studium odniesiono się do zagadnienia dotyczącego inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów;
- 6) ustalenia zmiany studium w zakresie kierunków zostały uzupełnione o informację w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym również z uwagi na obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 7) zmianą studium odniesiono się do zagadnienia dotyczącego obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych, których w graniach gminy nie zidentyfikowano ;
- 8) studium, przedmiotową zmianą, zostało uzupełniona o informacje dotyczącą filarów ochronnych dla terenów górniczych. W gminie Żmudź filary takie nie zostały ustalone. W przypadku ich ustanowienia w trybie przepisów odrębnych, należy ich

- granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania ustalić w planach miejscowych;**
- 9) na terenie gminy Żmudź nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zatem przedmiotowa zmiana studium nie ma wpływu na kierunki rozwoju w tym zakresie;**
  - 10) w ramach obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zmianą studium określono ewentualne działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka, do których zaliczono wymianę, likwidację wyeksploatowanych elementów infrastruktury;**
  - 11) zmianą studium uzupełniono kierunki rozwoju gminy o informację dotyczącą obszarów zdegradowanych oraz terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, które na terenie gminy nie występują.**