

**B U R M I S T R Z   C I E C H A N O W C A**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**DOTYCZĄCY TERENÓW WSI:  
TWORKOWICE,  
STARE WOJTKOWICE, WOJTKOWICE  
DADY, WOJTKOWICE GLINNA**

**USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

**CIECHANOWIEC, 2006 ROK**

**UCHWAŁA NR 201/XXXVI/06  
RADY MIEJSKIEJ W CIECHANOWCU**

z dnia 30 czerwca 2006 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciechanowiec dotyczącej terenów wsi: Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowice Dady i Wojtkowice Glinna**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492 z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319), w wykonaniu uchwały Nr 20/III/02 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmienionej uchwałą Nr 150/XXII/05 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 31 stycznia 2005 roku, Rada Miejska po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ciechanowiec" uchwalonym uchwałą Nr 237/XXX/01 Rady Miejskiej w Ciechanowcu z dnia 11 grudnia 2002 r. uchwała, co następuje:

**ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Ciechanowiec - dotyczący terenów wsi: **Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowice Dady i Wojtkowice Glinna** zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren położony w południowej części gminy w granicach administracyjnych ww wsi z wyłączeniem terenów zabudowy kolonijnej położonej poza zasięgiem opracowania planu w skali 1:2000.
3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ciechanowiec - wsie: Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowice Dady i Wojtkowice Glinna ", sporządzony na mapie w skali 1:5.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Do planu dołącza się "Prognozę oddziaływania na środowisko" nie wymagającą publikacji.

**§ 2. Integralną częścią planu są następujące załączniki do niniejszej Uchwały:**

- 1) Nr 1 - rysunek nr 1 „Rysunek planu” w skali 1 : 5000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granice opracowania w skali 1: 2000;
  - b) tereny objęte zakazem zabudowy;
  - c) przeznaczenie terenu;

- d) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - e) obiekty i granice terenów podlegające ochronie;
  - f) tereny rolne wskazane jako postulowane do zalesienia;
  - g) zalecane lokalizacje infrastruktury technicznej;
  - h) klasyfikacja ulic publicznych;
- 2) Nr 2 - **rysunek nr 2** „Rysunek planu” w skali 1 : 2000, obejmujący część terenów wsi **Tworkowice** o łącznej powierzchni 140,0 ha, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu.:
- a) granice terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone orientacyjnie;
  - d) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - g) obiekty i granice terenów podlegających ochronie,
  - h) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz jej modernizacji i rozbudowy,
  - i) klasyfikacja funkcjonalna ulic publicznych,
  - j) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jej modernizacji i rozbudowy systemów w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
  - k) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatyczną lub informacyjną;
- 3) Nr 3 - **rysunek nr 3** „Rysunek planu” w skali 1 : 2000, obejmujący część terenów wsi **Stare Wojtkowice** o łącznej powierzchni 69,0 ha, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- a) granice terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone orientacyjnie;
  - d) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - g) obiekty i granice terenów podlegających ochronie,
  - h) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału;

- i) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz jej modernizacji i rozbudowy,
  - j) klasyfikacja funkcjonalna ulic publicznych,
  - k) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jej modernizacji i rozbudowy systemów w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
  - l) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatyczną lub informatyczną;
- 4) Nr 4 - **rysunek nr 4** „*Rysunek planu*” w skali 1 : 2000 obejmujący część terenów wsi **Wojtkowice Dady**, o łącznej powierzchni 66,0 ha, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- a) granice terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone orientacyjnie;
  - d) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - g) obiekty i granice terenów podlegających ochronie,
  - h) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz jej modernizacji i rozbudowy,
  - i) klasyfikacja funkcjonalna ulic publicznych,
  - j) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jej modernizacji i rozbudowy systemów w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
  - k) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału;
  - l) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatyczną lub informatyczną;
- 5) Nr 5 - **rysunek nr 5** „*Rysunek planu*” w skali 1 : 2000 obejmujący część terenów wsi **Wojtkowice Glinna**, o łącznej powierzchni 153,7 ha, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
- a) granice terenu objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
  - c) przeznaczenie terenu określone symbolami przeznaczenia terenu;
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - f) obiekty i granice istniejących i projektowanych terenów podlegających ochronie,
  - g) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz jej modernizacji i rozbudowy,

- h) klasyfikacja funkcjonalna ulic publicznych,
  - i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej jej modernizacji i rozbudowy systemów w tym zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;
  - j) ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału;
  - k) pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informatyczną;
- 6) Nr 6 – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu ,
- 7) Nr 7 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. **Celem planu jest** ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 5. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:

- 1) **ustawie** z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **ustawie** z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 3) **ustawie** z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

- 4) **ustawie** z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 5) **ustawie** z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) **ustawie** z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) **rozporządzeniu** Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **rozporządzeniu** Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 9) **rozporządzeniu** Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu obejmujący nie mniej niż 70% jego powierzchni;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, oraz wzdłuż której należy usytuować jedną ze ścian elewacji budynku;
- 7) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 10) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności,

- 12) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą,
- 13) **obiektie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, który służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, oraz realizowaniu innych rodzajowo zbliżonych usług na rzecz mieszkańców;
- 14) **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie;
- 15) „**uciążliwości**”- należy przez to rozumieć każdą działalność o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego.

## ROZDZIAŁ II

### USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej i komunikacji. Tereny objęte ustaleniami planu zostały oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach oznaczonych:
  - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) **ML** tereny zabudowy letniskowej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej o funkcji oznaczonej:
  - a) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) tereny zabudowy usługowej o funkcjach oznaczonych:
  - a) **U** - tereny zabudowy usługowej;
  - b) **US** – tereny zabudowy usługowej - usługi z zakresu sportu rekreacji wypoczynku;
  - c) **U\* MN** – tereny zabudowy usługowej –z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 4) tereny zieleni o funkcji oznaczonej:
  - a) **ZP** - tereny zieleni urządzonej – zieleń parkowa;
- 5) tereny użytkowane rolniczo o funkcjach oznaczonych:
  - a) **R** - tereny rolnicze;
  - b) **ZL** - tereny lasów i postulowanych zalesień;
  - c) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 6) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KL** – tereny dróg publicznych droga lokalna;
  - b) **KD** – tereny dróg publicznych drogi dojazdowe i drogi rolnicze;

- c) **KX** – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **EE** – tereny urządzeń elektroenergetyki.
- 2. Określone funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III - ustaleniach szczegółowych.

**§ 7. Ustala się zasadę zagospodarowania obszaru objętego planem w sposób uwzględniający** położenie części terenu w Obszarze Natura 2000 – Dolina Dolnego Bugu PLB 140001, Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Doliny Bugu i Nurca, strefach ochrony konserwatorskiej oraz inne uwarunkowania środowiska, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z obowiązującymi przepisami szczegółowymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) ustala się obowiązek podporządkowania rozbudowy istniejących układów przestrzennych wsi zasadzie zachowania ładu przestrzennego i uwarunkowaniom wynikającym z zasad ochrony naturalnego krajobrazu przyrodniczo-kulturowego;
- 2) ustala się zasadę nierozpraszania zabudowy, poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy poprzez jej porządkowanie i modernizację, a także przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej na funkcję turystyczną,
- 3) ustala się zasadę realizacji nowej zabudowy na terenach plombowych oraz wyznaczonych w studium terenach zwartej zabudowy wsi, istniejąca zabudowa zagrodowa kolonijna w gospodarstwach rolnych została wskazana jako zadaptowana;
- 4) ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych;
- 5) ustala się granice strefy funkcjonalnej wydzielając w terenach zabudowy zagrodowej strefy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 6) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 7) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy terenów objętych planem przed uprzednim, lub co najmniej równoczesnym wykonaniem infrastruktury transportowej, w zakresie zapewniającym dojazd i dojeżdżenie, oraz infrastruktury technicznej.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

- 1. Obszary objęte prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody:



- 1) na części terenu objętym planem występują obszary objęte prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
    - a) Obszar Natura 2000 – Dolina Dolnego Bugu PLB 140001, w którym obowiązywać będą zasady gospodarowania określone w planie ochrony obszaru sporządzonym na podstawie przepisów odrębnych,
    - b) Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca, w którym obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu Nr 12/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54 z dnia 8. 03. 2005).
  - 2) na części terenu plan wskazuje obszary postulowane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
    - a) park krajobrazowy w dolinie Bugu, którego nazwa, położenie, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla parku krajobrazowego określi stosowny organ. Do czasu objęcia ochroną prawną obowiązują zasady gospodarowania właściwe dla obszaru chronionego krajobrazu;
    - b) zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wojtkowice Glinna” obejmujący część nadbużańskiej skarpy odznaczającej się unikalnym wartościami krajobrazowymi.
2. Plan ustala następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się, ochronę walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, zasobów wód podziemnych oraz konieczność uwzględnienia i zachowania powiązań przyrodniczych poprzez:
    - a) zachowanie rzeźby terenu:
      - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym oraz budową, odbudową i utrzymaniem urządzeń wodnych,
      - ograniczanie przekształceń rzeźby terenu, w szczególności w strefach brzegowych rzek, do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków oraz budową dróg i infrastruktury technicznej,
    - b) ochronę terenów zieleni:
      - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w dolinach rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowej i leśnej,
      - obowiązek ochrony zieleni wysokiej poprzez zakaz wycinki zadrzewień nadrzecznych, śródpolnych i przydrożnych z wyłączeniem wycinki sanitarnej oraz wykorzystanie istniejących, zadrzewień do kształtowania wartości krajobrazowych,
    - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych:
      - zakaz odprowadzania do wód Bugu, Nurca, Mścichówki i Pełchówki nieczyszczonych ścieków socjalno-bytowych, gospodarczych i poprodukcyjnych,
      - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,

- ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
  - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu w celu umożliwienia publicznego dostępu do rzek;
- 2) plan zakazuje realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, inwestycji drogowych i melioracji wodnych, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;
  - 3) ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny z wyłączeniem działalności rolniczej lokalizowanej w strefie gospodarczej siedlisk rolniczych na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 4) plan wskazuje tereny dolin rzecznych oraz obszary zagrożone powodzią oznaczone graficznie na rysunku planu, na których obowiązuje zakaz budowy stałych obiektów kubaturowych;
  - 5) ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;
  - 6) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaopatrzenie nowych obiektów w energię cieplną z kotłowni własnych przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego oraz sukcesywną wymianę istniejących źródeł ciepła – kotłownie i piece fizyczne opalane paliwem stałym na zasilane paliwami proekologicznymi;
  - 7) na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń;

#### **§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Plan ustala ochronę konserwatorską następujących obiektów zabudowy historycznej we wsi **Tworkowice**:

1) wykaz obiektów zabudowy historycznej:

- a) kapliczka – murowana 2 połowa XIX wieku;
- b) Młyn wodny, murowany, lata 20-30-te XX wieku;
- c) zagroda nr 6:
  - dom, drewniany, lata 20-te XX wieku,
  - chlew, drewniany, lata 20-te XX wieku,
  - stodoła drewniana, lata 20-te XX wieku,
  - spichlerz, drewniany, lata 20-te XX wieku.;
- d) dom nr 21, drewniany, lata 80-te XIX wieku;
- e) dom nr 23, drewniany, lata 80-te XIX wieku;
- f) dom nr 66, drewniany, początek XX wieku.

- 2) przedmiotem ochrony jest historyczny wygląd obiektów – ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji (forma i układ otworów, detal architektoniczny) oraz inne elementy decydujące o zachowaniu ich zabytkowego charakteru (między innymi: wykończenie ścian zewnętrznych, pokrycie dachu) opieka polega na:
  - a) prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach,
  - b) zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytków oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie.
2. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych - stanowisko archeologiczne: osada z epoki brązu i osada z okresu późnego średniowiecza - nr 10 na obszarze AZAP 48-80 w formie strefy ochrony konserwatorskiej określonej na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym i oznaczonej „OW” – strefa obserwacji archeologicznej („stanowisko archeologiczne”). Przedmiotem ochrony archeologicznej w strefie ochrony konserwatorskiej są znajdujące się w niej obiekty archeologiczne.

#### **§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**

1. Obiekty i przestrzenie, które na obszarze objętym planem stanowią przestrzeń publiczną:
  - 1) tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne;
  - 2) tereny komunikacji pieszej i rowerowej;
  - 3) tereny usług publicznych i wydzielone przestrzenie z usług przeznaczone do użytku publicznego.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się :
  - 1) ustala się nakaz stosowania ustaleń w zakresie ochrony określonych w § 7, 8, 9 i 10 mających wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej;
  - 2) obowiązek uwzględnienia zgodnie z planowaną funkcją terenu: zieleni urządzonej i małej architektury, służącej rekreacji i wypoczynkowi, parkingów;
  - 3) przy modernizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

#### **§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;**

- 1) na obszarze objętym planem ustalono granice obszarów podlegających ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych wynikających:
- 2) z przepisów o ochronie przyrody - Obszaru Natura 2000 – Dolina Dolnego Bugu PLB 140001;
- 3) z przepisów o ochronie przyrody - Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 4) z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) plan określa tereny zalewowe, w których obowiązuje zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z gospodarką wodną na obszarach zalewowych Bugu, Nurca i Pełchówki narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny osuwiskowe zgodnie ze studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

**§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia lub wydzielenia niezależnej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów: minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 30 mb;
- 2) wydzielenie nowej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oraz na rysunku planu;
- 3) działki budowlane powstałe na skutek podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami szczegółowymi.
- 4) nie ustala się zasad i warunków scalenia nieruchomości.

**§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;**

- 1) ustala się zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzek i rowów;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew w odległości 7,0 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi).
- 3) zakaz budowy nowych stałych obiektów kubaturowych na terenach dolin rzecznych oznaczonych graficznie na rysunku planu.

**§ 15. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;**

Określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

**§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną terenów projektowanego i istniejącego zainwestowania tj. na terenach objętych planem wsi: Tworkowice, Stare Wojtkowice, Wojtkowie Dady, Wojtkowie Glinna poprzez ciągi dróg powiatowych oznaczonych na planie symbolami przeznaczenia: 01KL, 02KL, 03KL oraz przez układ uliczek dojazdowych KD i ciągi pieszo-jezdne KX.

Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy od istniejących dróg powiatowych o funkcji dróg lokalnych i istniejących i projektowanych dróg dojazdowych:

- 1) **01 KL, 02 KL, 03 KL** droga powiatowa o funkcji lokalnej adaptacja obecnego przebiegu drogi nr 774, nr 775, nr 776 szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - na terenie zabudowy minimum 12,0 m (lub więcej wg projektu planu), poza terenem zabudowy - min 15 m.;
  - a) szerokość jezdni 6,0m (2 pasy ruchu po 3,0 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni

- węższych i szerszych niż 6,0 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
- b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki wydzielone zielenią o szerokości minimum 1,5 m lub chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, adaptuje się istniejące chodniki i projektuje się chodnik po stronie zabudowy wsi o szerokościach minimum 1,5m ( wydzielone od jezdni pasem zieleni), warunkowo chodniki przykrawężnikowe wygrozdzone barierami - zalecana szerokość 2,5 m, projektuje się jednostronnie ścieżkę rowerową dwukierunkową o szerokości 2,0 m;
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielenie od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej oznaczonych znakami pionowymi „ruch rowerowy”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo) aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 10,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej poza terenem zwartej zabudowy, a na terenie zabudowy zwartej na terenie wsi - minimum 6 m od linii rozgraniczającej;
  - e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach 10 x 10 m, minimum 5 x 5m;
  - f) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, dopuszcza się adaptację istniejących zjazdów. Zaleca się łączenie zjazdów na działki.
- 2) wieś **Tworkowice: 2.01KD, 2.02KD, 2.03KD, 2.04KD, 2.05KD** drogi o funkcji dojazdowej. Adaptuje się obecną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – docelowo zaleca się terenie zabudowy minimum 10,0 m (lub więcej wg projektu planu), poza terenem zabudowy - min 15 m.;
- a) szerokość jezdni 6,0 m ( minimum 5,5 m) 2 pasy ruchu po 3,0 m (minimum 2,75 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 5,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
  - b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, lub wydzielone od jezdni pasem zieleni;
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielenie od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej

- oznaczonych znakami pionowymi „**ruch rowerowy**”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo) aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
- d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach;
  - f) obsługa bezpośrednia działek przyległych pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, adaptuje się istniejące zjazdy. Zaleca się łączenie zjazdów na działki.
- 3) wieś **Stare Wojtkowice: 3.01KD, 3.02KD, 3.03KD, 3.05KD** drogi o funkcji dojazdowej. Adaptuje się obecną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – docelowo zaleca się terenie zabudowy 10,0 m;
- a) szerokość jezdni 6,0 m ( minimum 5,5 m) 2 pasy ruchu po 3,0 m (minimum 2,75 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 5,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
  - b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, lub wydzielone od jezdni pasem zieleni;
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielenie od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej oznaczonych znakami pionowymi „**ruch rowerowy**”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo) aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach;
  - f) obsługa bezpośrednia działek przyległych pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, adaptuje się istniejące zjazdy. Zaleca się łączenie zjazdów na działki.
- 4) wieś **Wojtkowice Dady: 4.01KD, 4.02KD** drogi o funkcji dojazdowej. Adaptuje się obecną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – docelowo zaleca się minimum 10,0 m;
- a) szerokość jezdni 6,0 m ( minimum 5,5 m) 2 pasy ruchu po 3,0 m (minimum 2,75 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje

- istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 5,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
- b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, lub wydzielone od jezdni pasem zieleni;
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielone od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej oznaczonych znakami pionowymi „ruch rowerowy”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo) aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach;
  - f) obsługa bezpośrednia działek przyległych.
- 5) wieś **Wojtkowice Glinna** droga o funkcji dojazdowej - **5.01KD**. Projektuje się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12 m (lub więcej wg projektu planu przy adaptacji istniejących linii rozgraniczających)
- a) szerokość jezdni 6,0 m 2 pasy ruchu po 3,0 m (poszerzeniami minimum 5,50m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 6,0m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
  - b) chodniki – projektuje się chodniki na terenach zainwestowanych po stronie zabudowy w postaci chodników szerokości 1,5m wydzielonych od jezdni pasem zieleni lub w wypadku braku miejsca w postaci chodników przykrawężnikowych szerokości minimum 2,0 m z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami,
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielone od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej oznaczonych znakami pionowymi „ruch rowerowy”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo), aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;

- e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach min 5 x 5 m,
  - f) obsługa bezpośrednia działek przyległych.
- 6) wieś **Wojtkowice Glinna: 5.02KD, 5.02a KD, 5.03KD, 5.04KD** drogi ogólnie dostępne o parametrach dostosowanych do stanu istniejącego i ograniczonej funkcji dojazdowej. Adaptuje się obecną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 6,0 – 8,0 m – docelowo zaleca się szerokości minimum 10,0 m, na odcinku **5.02a KD** projektuje się szerokość 10m wg rysunku planu.
- a) szerokość jezdni 5,5 m ( minimum 4,5 m) 2 pasy ruchu po 2,75 m (minimum 2,25 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 5,5m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
  - b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, lub wydzielone od jezdni pasem zieleni szerokości 1,5m;
  - c) ścieżki rowerowe – system szlaków rowerowych i pieszo-rowerowych określony został na rysunkach planu.. Zaleca się realizację (w miejscach istniejących możliwości terenowych na terenach zabudowanych) po jednej stronie ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej szerokość 2,0 m – wymagane wydzielanie od chodnika rodzajem nawierzchni i oznakowaniem, dopuszcza się szczególnie poza terenem zabudowy ścieżki rowerowe w postaci ciągów lub poboczy o nawierzchni żwirowej oznaczonych znakami pionowymi „ruch rowerowy”, zaleca się (o ile jest to możliwe terenowo), aby ścieżki rowerowe były oddzielone od jezdni pasem zieleni;
  - d) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - e) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach;
  - f) obsługa bezpośrednia działek przyległych.
3. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg o minimalnym ruchu kołowym z dopuszczeniem ruchu pieszego poboczem jezdni lub przy dopuszczeniu ruchu pieszego po jezdni o szerokości min.4,50m - ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KX**..:
- 1) wieś **Tworkowice : 2.06 KX, 2.07 KX, 2.08 KX, 2.09 KX**, funkcja drogi – ciąg pieszojezdny o nawierzchni ulepszonej – dojścia z dopuszczeniem wjazdów mieszkańców i do usług oraz incydentalnych wjazdów komunalnych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na terenie zabudowy i poza odcinkami zabudowy min.6,0 oraz projektowana wg rysunku planu 7,0m , 10,0m;
  - a) szerokość jezdni – jezdni pieszo-jezdni szerokości 4,50 m ( 3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego), dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 4,50m i rozdzielania ruchu pieszego od jezdni pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu i zapewnienia



- bezpieczeństwa ruchu, etapowo dopuszcza się nawierzchnie żwirowe szerokości 3,0 m z pobocznymi przystosowanymi dla ruchu pieszego;
- b) chodniki –dopuszcza się ruch pieszy po jezdni lub po poboczu dostosowanego do ruchu pieszego jw;
  - c) linie zabudowy – dla obiektów nowych zalecane 6 m od linii rozgraniczającej, dopuszcza się adaptację istniejących zbliżeń zabudowy do projektowanych linii rozgraniczających;
  - d) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych..
- 2) wieś **Stare Wojtkowie: 3.04 KX, 3.06 KX, 3.07 KX, 3.08 KX, 3.09 KX, 3.010 KX**  
funkcja drogi – ciąg pieszojezdny o nawierzchni ulepszonej – dojścia z dopuszczeniem wjazdów mieszkańców oraz incydentalnych wjazdów lokalnych i komunalnych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na terenie zabudowy i poza odcinkami zabudowy min.5,0 , zalecane 6,0- 8,0 m (wg rysunku projektu planu);
- a) szerokość jezdni – jezdni pieszo-jezdni szerokości 4,50 m ( 3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego), dopuszcza się adaptację istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 4,50m i rozdzielania ruchu pieszego od jezdni pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, etapowo dopuszcza się nawierzchnie żwirowe szerokości 3,0 m z pobocznymi przystosowanymi dla ruchu pieszego;
  - b) chodniki –dopuszcza się ruch pieszy po jezdni lub po poboczu dostosowanego do ruchu pieszego jw;
  - c) linie zabudowy – dla obiektów nowych zalecane 6 m od linii rozgraniczającej, dopuszcza się adaptację istniejących zbliżeń zabudowy do projektowanych linii rozgraniczających;
  - d) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych..
- 3) wieś **Wojtkowie Dady: 4.03 KX, 4.04 KX, 4.05 KX, 4.06 KX, 4.07 KX, 4.08 KX,**  
funkcja drogi – ciąg pieszojezdny o nawierzchni ulepszonej – dojścia z dopuszczeniem wjazdów mieszkańców i do usług oraz incydentalnych wjazdów komunalnych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na terenie zabudowy i poza odcinkami zabudowy min.6,0 oraz projektowana wg rysunku planu 7,0m , 10,0m;
- a) szerokość jezdni – jezdni pieszo-jezdni szerokości 4,50 m ( 3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego), dopuszcza się adaptację istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 4,50m i rozdzielania ruchu pieszego od jezdni pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, etapowo dopuszcza się nawierzchnie żwirowe szerokości 3,0 m z pobocznymi przystosowanymi dla ruchu pieszego;
  - b) chodniki –dopuszcza się ruch pieszy po jezdni lub po poboczu dostosowanego do ruchu pieszego jw;

- c) linie zabudowy – dla obiektów nowych zalecane 6 m od linii rozgraniczającej, dopuszcza się adaptację istniejących zbliżeń zabudowy do projektowanych linii rozgraniczających;
  - d) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych..
- 4) wieś **Wojtkowice Glinna: 5.05 KX, 5.06 KX, 5.07 KX, 5.08 KX** funkcja drogi – ciąg pieszojezdny o nawierzchni ulepszonej – dojścia z dopuszczeniem wjazdów mieszkańców i do usług oraz incydentalnych wjazdów komunalnych, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na terenie zabudowy i poza odcinkami zabudowy min.6,0 oraz projektowana wg rysunku planu 7,0 m , 10,0 m;
- a) szerokość jezdni – jezdni pieszo-jezdni szerokości 4,50 m ( 3,0 m pas ruchu i 1,5 m pas ruchu pieszego), dopuszcza się adaptację istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 4,50m i rozdzielenia ruchu pieszego od jezdni pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu, etapowo dopuszcza się nawierzchnie żwirowe szerokości 3,0 m z poboczami przystosowanymi dla ruchu pieszego;
  - b) chodniki –dopuszcza się ruch pieszy po jezdni lub po poboczu dostosowanego do ruchu pieszego jw;
  - c) linie zabudowy – dla obiektów nowych zalecane 6 m od linii rozgraniczającej, dopuszcza się adaptację istniejących zbliżeń zabudowy do projektowanych linii rozgraniczających;
  - d) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego;
  - e) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych..
4. Na terenach, dróg obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

#### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;**

1. W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoz.;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) sieci energetycznej;
- 4) sieci telefonicznej;
- 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową;
- c) we wsi Wojtkowice Glinna przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających w drodze 03 KL, 4.07 KX oraz 4.08KX i jej lokalizację poza pasem jezdni;
- d) dopuszcza się modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:

- a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje do indywidualnych przyzgodowych oczyszczalni ścieków;
- b) dopuszcza się budowę bezodpływowych, szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz wywóz specjalistycznym sprzętem specjalistycznym do punktu zlewnego do oczyszczalni ścieków;
- c) na terenach rekreacyjno-wypoczynkowych, oznaczonych w planie symbolem przeznaczenia – US, położonych w sąsiedztwie rzek, zasady odprowadzenia ścieków bytowych związanych z pobytem turystów zostały określone w ustaleniach szczegółowych;
- d) odprowadzenie wód opadowych:
  - z terenów zabudowy zagrodowej i usług (o małym stopniu zanieczyszczenia) przewiduje się powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu lub do przydrożnych rowów;
  - z powierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych do przydrożnych rowów po podczyszczeniu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny, plan wskazuje lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4, oznaczone symbolem EE. Ustala się:

- a) istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i NN komunalno-oświetleniowe przewidziano do adaptacji;
- b) ustala się obowiązek zachowania strefy technicznej – ograniczonego użytkowania w odległości 7,0 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew;
- c) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów zagospodarowania działek na terenie których przebiegają linie 15 kV z Rejonem Energetycznym w Wysokim Mazowieckiem w zakresie dostępności do linii;
- d) dla potrzeb projektowanego zainwestowania we wsi **Tworkowice** przewidziano:
  - budowę odcinka linii napowietrznej 15kV wraz ze stacją transformatorową 15/0,4kV na terenie oznaczonym symbolem 11RM;

- rozbudowę napowietrznej sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
- e) dla potrzeb projektowanego zainwestowania we wsi **Stare Wojtkowice** przewidziano:
- budowę odcinka linii napowietrznej 15kV wraz ze stacją transformatorową 15/0,4kV na terenie oznaczonym symbolem 11RM;
  - rozbudowę napowietrznej sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
  - budowę linii napowietrznej nn komunalno – oświetleniowej w obszarze projektowanej zabudowy;
- f) dla potrzeb projektowanego zainwestowania we wsi **Wojtkowice Dady** przewidziano:
- budowę dwóch stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem 1 US oraz w sąsiedztwie 03 KL wraz z odcinkami linii napowietrznej 15kV;
  - rozbudowę napowietrznej sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
  - budowę linii napowietrznej nn komunalno – oświetleniowej w obszarze projektowanej zabudowy;
- g) dla potrzeb projektowanego zainwestowania we wsi **Wojtkowice Glinna** przewidziano:
- rozbudowę napowietrznej sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
- h) ustala się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej oraz wykonania niezbędnych prac eksploatacyjnych i remontowych;
- 4) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 5) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego.

§ 18. **Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa.** Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do wygaszania;
- 2) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania ludności w przypadku zagrożenia poprzez zamontowanie syren alarmowych o promieniu słyszalności do 300 m;
- 4) wykonać hydranty w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w przypadku projektowania obiektów, w których jednorazowo będzie przebywać więcej niż 15 osób ustala się obowiązek opracowania „Aneksu OC” i uzgodnienia z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

### **§ 19. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;**

- 1) ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

### **§ 20. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze;**

- 1) część obszaru objętego planem była objęta zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przewiduje się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z załącznikami (niepublikowanymi) w tym: grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni około 12,37 ha, w tym:
  - a) wieś Tworkowice: ogółem 2,55 ha (R V - 0,52 ha, R VI – 2,03 ha;
  - b) wieś Stare Wojtkowice: ogółem 2,16 ha (R V - 0,43 ha, R VI – 0,94ha, Psz VI –0,26, BR V –0,53 ha;
  - c) wieś Wojtkowice Dady: ogółem 1,92 ha (R V – 0,30 ha, R VI – 1,01 ha, Rz VI –0,14, Ps VI –0,10;
  - d) wieś Wojtkowice Glinna: ogółem 5,74 ha (RIVa – 0,08, RIVb – 0,14, R V - 2, 00 ha, R VI – 1,50 ha, Rz VI –0,25, Psz VI –1,07 ha, N –0,70;

## **ROZDZIAŁ III**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - UZUPEŁNIAJĄCE**

#### **DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENU**

##### **PODROZDZIAŁ III.1**

##### **W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU NR 1,2,3,4,5**

§ 21. 1. Tereny użytkowane rolniczo pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

2. Dla terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolnym oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny użytkowania rolnego** (użytki rolne i użytki zielone).

3. Dla terenów w dotychczasowym użytkowaniu leśnym oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny lasów**.

4. Dla terenów o których mowa w ust. 2 i 3 ustala się:

- a) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi związane z prowadzeniem gospodarki rolnej;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną;
- ustala się nakaz zapewnienia publicznego dostępu do linii brzegowej rzek: Bugu, Nurca i Pełchówki,
- zaleca się zalesienie gruntów o najniższej wartości użytkowej celem poprawy powiązań przyrodniczych, wyróżnionych na rysunku planu oznaczeniem graficznym.

5. Dla terenów w istniejących wód powierzchniowych oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS** ustala się przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych - rzeki: Bug, Nurzec, Pełchówka.**

6. Dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 9, 10.

## PODROZDZIAŁ III.2

### W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU NR 2 „WIEŚ TWORKOWICE”

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 3 RM, 4 RM, 5 RM, 10 RM, 11 RM, 14 RM, 15 RM, 16 RM, 17 RM - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: agroturystyka, usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
- d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- e) nowa zabudowa mieszkalna lokalizowana wzdłuż ustalonych linii zabudowy,
- f) budynki gospodarcze lokalizowane w głębi działki poza wyznaczoną granicą strefy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zasady zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa w wyznaczonej strefie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu, na terenie 10 MR i 11 MR w linii zabudowy ulicy 2.09 KX;
- na terenach położonych wzdłuż ulicy 01 KL zaleca się wprowadzenie roślinności pełniącej funkcję izolacyjną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 14,0m;
  - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do 200 m<sup>2</sup>;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,5 m;
  - budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
  - realizacja zabudowy gospodarczej poza wyznaczoną strefą mieszkaniową w formie wolnostojącej lub zwartej;
  - obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - obsługa komunikacyjna działek zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem **017 MR** obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony archeologicznej;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami **3 RM, 4 RM, 14 RM, 15 RM, 16 RM, 17 RM** obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 6) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18.

§ 23. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 6 MN\*U i 7 MN** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług** dla ludności (usługi z zakresu handlu, rzemiosła i innej działalności gospodarczej) z wykluczeniem działalności uciążliwej i **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, małej architektury, komunikacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- b) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej od strony drogi, zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
- dopuszcza się budowę jednego budynku parterowego o funkcji gospodarczo-garażowej;
- plan dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- na działce w narożniku ulic dopuszcza się realizację budynku usługowego wolnostojącego o parametrach i warunkach zabudowy jak dla mieszkaniowo-usługowego,
- wzdłuż ulic należy wprowadzić roślinność ozdobną, wielopiętrową, pełniącą funkcję izolacyjną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni ogólnej działki;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;



- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 –do 16,0 m;
  - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 6,0 m;
  - powierzchnia budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych do 250 m<sup>2</sup>;
  - nieprzekraczalna powierzchnia budynków gospodarczo – garażowych do 50,0 m,
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej do 4,0 m,
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
  - obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - obsługa komunikacyjna działek poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie, obsługa działki narożnej z ulicy dojazdowej 2.04 KD;
  - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w przypadku realizacji usług;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) ustala się minimalną szerokość działki dla zabudowy mieszkaniowej – 25 m i minimalną powierzchnię działki 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16,17, 18, 19.

§ 24. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 2 ML, 12 ML, 13 ML, 18 MN\*ML - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa letniskowa,**
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, na terenie **18 MN\*ML zabudowa mieszkaniowa;**

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową letniskową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
  - b) ustala się rozbudowę istniejącej funkcji - zabudowy letniskowej z zachowaniem ładu przestrzennego i uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
  - c) w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych określa się warunki dotyczące kształtowania zabudowy wynikające z kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy letniskowej;
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub prefabrykowanych.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - dopuszcza się realizację nowej zabudowy - jednego budynku letniskowego, na jednej działce;
    - ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych;
    - wzdłuż ulic należy wprowadzić roślinność ozdobną, wielopiętrową, pełniącą funkcję izolacyjną;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do **20%** działki budowlanej;
    - ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg;
  - b) warunki zabudowy i realizacji budynków letniskowych:
    - dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów letniskowych pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
    - dopuszcza się realizację jednego obiektu letniskowego o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
    - budynek letniskowego parterowy z poddaszem użytkowym;
    - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 9,0 m, wysokość całkowita (do kalenicy) - nie więcej niż 8,0 m;
    - poziom posadowienia posadzki parteru budynku do wysokości 1,0 m ponad terenem;
    - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, w kolorze brązowym, kalenica budynków równoległa do istniejących dróg;
    - obsługa komunikacyjna działek na terenie oznaczonym 12 i 13 ML poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi powiatowej, a na terenie oznaczonym 2 ML poprzez pośredni dostęp do istniejącej drogi dojazdowej;
    - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;

- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne w celu wydzielenia niezależnej działki budowlanej pod warunkiem nie przekroczenia linii rozgraniczających i zachowania warunku minimalnej szerokości działki dla zabudowy letniskowej – 20,0 m i minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem **018 MN\*ML** obowiązują ustalenia dotyczące strefy obserwacji archeologicznej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami **018 MN\*ML** i **2 ML** obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 7) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16,17, 18, 19.

§ 25. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 1 U** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa – tereny usług turystyczno-rekreacyjnych**
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: przywrócenie funkcji młyna wodnego, urządzenia infrastruktury technicznej (w tym produkcja energii elektrycznej), obiekty i urządzenia małej architektury, komunikacji i zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę pod warunkiem uzgodnienia z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac związanych z opieką konserwatorską murowanego Młyna wodnego z lat 20-30-te XX wieku;
  - b) ustala się zakaz realizacji hurtowni i magazynów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni ogólnej działki;
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 5) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

§ 26. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : - 8 U i 9 U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** - tereny usług turystycznych i wypoczynku, dopuszcza się realizację funkcji z zakresu ochrony zdrowia ;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia małej architektury, zieleni urządzonej, zespoły boisk; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- b) istniejąca zabudowa usługowa do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków adaptuje się istniejącą zabudowę o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu, nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne;
- d) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych dotyczy to również obiektów małej architektury;
- e) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
- f) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- g) ustala się zakaz realizacji hurtowni i magazynów,
- h) ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°;
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;

4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **19 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny turystyczno - rekreacyjne;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią; obiekty i urządzenia małej architektury, plaże trawiaste, zieleń urządzona; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz zabudowy następującymi wyjątkami:

- urządzeń związanych z wypoczynkiem, obiektów małej architektury stanowiących wyposażenie zieleni urządzonej,
- urządzeń związanych z wodną rekreacją;

- 3) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - warunkiem lokalizacji wyznaczonej na terenie funkcji jest obowiązek rozwiązania problemu ścieków bytowych związanych z pobytem turystów;
- 4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

### **PODROZDZIAŁ III.3**

#### **W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU NR 3 „WIEŚ STARE WOJTKOWICE””**

**§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 2 RM, 5 RM, 6 RM, 8RM, 10 RM, 13 RM, 14 RM,15 RM, 16 RM, 19 RM, 21 RM - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: agroturystyka, usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
- b) adaptuje się istniejącą kolonijną zabudowę zagrodową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 14,0 m;

- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych do 180 m<sup>2</sup>;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,5 m;
  - budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
  - realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub zwartej;
  - zaleca się zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - obsługa komunikacyjna działek zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 5) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18.

§ 29. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolmi: 11 U i 12 MN - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług** –dla ludności (usługi z zakresu handlu, rzemiosła i innej działalności gospodarczej) z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, małej architektury, komunikacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- i) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- j) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zasady zagospodarowania terenu:

- zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej od strony drogi, zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;
- dopuszcza się budowę jednego budynku parterowego o funkcji gospodarczo-garażowej na jednej działce;
- dopuszcza realizację usług jako budynku usługowego wolnostojącego na terenie 11U lub wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego na terenie 12 MN,
- warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na wyznaczonym terenie, dostępnych poprzez zbiorczy zjazd z drogi powiatowej;
- wzdłuż ulic należy wprowadzić roślinność ozdobną, wielopiętrową, pełniącą funkcję izolacyjną;
- dopuszcza się podział wtórny terenu z wydzieleniem usługi wolnostojącej na terenie 11U oraz działek mieszkaniowych pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości działki – 25 m i minimalnej powierzchni działki 1200 m<sup>2</sup> i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej - uzgodnienia wjazdów bramowych z administratorem drogi;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni ogólnej działki;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 – do 16,0 m;
- maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 6,0 m;
- powierzchnia budynków mieszkalnych usługowych do 180 m<sup>2</sup>;
- nieprzekraczalna powierzchnia budynków gospodarczo – garażowych do 50,0 m,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej do 4,0 m,

- dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
  - obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17, 18, 19.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 ML, 3 ML, 7 ML, 17 ML – plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa letniskowa**,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, na terenie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową letniskową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- b) ustala się rozbudowę istniejącej funkcji – zabudowy letniskowej z zachowaniem ładu przestrzennego i uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- c) w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych określa się warunki dotyczące kształtowania zabudowy wynikające z kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy letniskowej;
- d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub prefabrykowanych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

b) zasady zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację nowej zabudowy – jednego budynku letniskowego, na jednej działce;
- ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych;
- wzdłuż ulic należy wprowadzić roślinność ozdobną, wielopiętrową, pełniącą funkcję izolacyjną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do **20%** działki budowlanej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg;



- b) warunki zabudowy i realizacji budynków letniskowych:
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów letniskowych pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - dopuszcza się realizację jednego obiektu letniskowego o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
  - budynek letniskowego parterowy z poddaszem użytkowym;
  - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 9,0 m, wysokość całkowita (do kalenicy) - nie więcej niż 8,0 m;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku do wysokości 1,0 m ponad terenem;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, w kolorze brązowym, kalenica budynków równoległa do istniejących dróg;
  - obsługa komunikacyjna działek na terenie oznaczonym 17 ML poprzez bezpośredni dostęp do istniejącej drogi powiatowej, a na terenach pozostałych poprzez pośredni dostęp do istniejących dróg dojazdowych;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne w celu wydzielenia niezależnej działki budowlanej pod warunkiem nie przekroczenia linii rozgraniczających i zachowania warunku minimalnej szerokości działki dla zabudowy letniskowej – 20,0 m i minimalnej powierzchni działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17, 18, 19.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami - **4 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny turystyczno – sportowo - rekreacyjne o ograniczonej dostępności – pola namiotowe, przystań żeglarska, zaplecze sanitarne i gospodarcze;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; obiekty i urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleń urządzona; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz zabudowy następującymi wyjątkami:

- urządzeń związanych z wypoczynkiem, elementami małej architektury stanowiących wyposażenie zieleni urządzonej,
- urządzeń związanych z wodną rekreacją;

b) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

- c) dopuszcza się lokalizację trwałych obiektów poza wskazanymi granicami: terenu doliny rzecznej i bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 3) warunkiem lokalizacji wyznaczonej na terenie funkcji jest rozwiązanie lokalnego sposobu oczyszczania ścieków bytowych, związanych z pobytem turystów, poza wyznaczoną strefą przepływów wezbrań powodziowych – obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : - **9 U\*MN** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** - tereny usług turystycznych i wypoczynku, dopuszcza się realizację funkcji z zakresu ochrony zdrowia, oświaty;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zespoły boisk, urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia małej architektury, zieleń urządzone,; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) istniejąca zabudowa usługowa (budynek szkoły) do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu, nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne;
- c) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych dotyczy to również obiektów małej architektury;
- d) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- e) ustala się zakaz realizacji hurtowni i magazynów,
- f) ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, do wysokości do 1,6 m;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;

4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami - **18 U i 19 U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) zabudowa usługowa - utrzymuje się istniejące przeznaczenie podstawowe pod usługi publiczne – remizę Ochotniczej Straży Pożarnej na terenie 20 U i zlewnię mleka na terenie 18 U;

- b) przeznaczenie dopuszczalne: zielen urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) plan wskazuje istniejącą zabudowę usługową do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
  - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów usługowych, nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne;
  - c) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów i zmianę funkcji z przeznaczeniem na inną funkcję usługową z wykluczeniem działalności uciążliwej;
- 3) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

#### PODROZDZIAŁ III.4

#### W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU NR 4 „WIEŚ WOJTKOWICE DADY”

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 5 RM, 6 RM, 8RM, 9MR, 10 RM, 14 RM, 16 RM - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: agroturystyka, usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę z zastrzeżeniem dotyczącym działek położonych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią (strefa płytkiego zalewu), na których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Działalność inwestycyjna na tym obszarze wymaga uzyskania zwolnienia od zakazu, wydawanego przez Dyrektora RZGW Warszawa dla każdego zamierzenia;
  - c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;

- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
- b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 14,0 m;
  - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych do 180 m<sup>2</sup>;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,5 m;
  - budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
  - realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub zwartej;
  - zaleca się zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - obsługa komunikacyjna działek zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 5) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18.
- § 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **18 US** plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu
- a) przeznaczenie podstawowe - tereny turystyczno – sportowo - rekreacyjne;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleń urządzona; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; itd.;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz zabudowy następującymi wyjątkami:
- tymczasowych urządzeń związanych z wypoczynkiem, elementy małej architektury stanowiących wyposażenie zieleni,
  - urządzeń związanych z wodną rekreacją;
- 3) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi - warunkiem lokalizacji wyznaczonej na terenie funkcji jest obowiązek rozwiązania problemu ścieków bytowych związanych z pobytem turystów:
- 4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18, 19.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **1 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny turystyczno – sportowo - rekreacyjne (hotel, pola namiotowe, przystań żeglarska, zaplecze gastronomiczne, sanitarne i gospodarcze);
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; obiekty i urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleni urządzone; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa w wyznaczonej strefie - nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu poza wskazaną granicą terenu doliny rzecznej oraz granicą obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią ;
- b) na terenie poza wyznaczoną strefą zabudowy ustala się zakaz zabudowy z następującymi wyjątkami,:
- urządzeń związanych z wypoczynkiem, elementami małej architektury stanowiącymi wyposażenie zieleni urządzonej;
  - urządzeń związanych z wodną rekreacją;
- c) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

3) warunkiem lokalizacji wyznaczonej na terenie funkcji jest rozwiązanie lokalnego sposobu oczyszczania ścieków bytowych, związanych z pobytem turystów, poza wyznaczoną strefą przepływów wezbrań powodziowych – obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;

4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18, 19.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **2 ML, 4 ML, 7 ML, 11 ML, 12 ML, 13 ML, 15 ML, 19 ML, 20 ML, 21 ML** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa letniskowa**,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, na terenie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową letniskową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;

- b) ustala się rozbudowę istniejącej funkcji - zabudowy letniskowej z zachowaniem ładu przestrzennego i uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- c) w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych określa się warunki dotyczące kształtowania zabudowy wynikające z kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy letniskowej;
- d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub prefabrykowanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy - jednego budynku letniskowego, na jednej działce;
  - ustala się zakaz realizacji nowych budynków poza wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy strefą ;
  - ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do **20%** działki budowlanej;
  - ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg;
- b) warunki zabudowy i realizacji budynków letniskowych:
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów letniskowych pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - dopuszczenie realizacji zabudowy letniskowej na terenach zagrożenia powodziowego wskazanych w planie wyłącznie pod warunkiem odpowiedniej adaptacji terenu na potrzeby budownictwa ( między innymi poprzez nadsypanie minimum 2,0 m warstwy mas ziemnych)
  - dopuszcza się realizację jednego obiektu letniskowego o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
  - budynek letniskowego parterowy z poddaszem użytkowym;
  - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 9,0 m, wysokość całkowita (do kalenicy) - nie więcej niż 8,0 m;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku do wysokości 1,0 m ponad terenem;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, w kolorze brązowym, kalenica budynków równoległa do istniejących dróg;
  - obsługa komunikacyjna działek na terenie oznaczonym 17 ML poprzez bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, lub pośredni poprzez drogę wewnętrzną o parametrach ciągu pieszo jezdni;

- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne w celu wydzielenia niezależnej działki budowlanej pod warunkiem nie przekroczenia linii rozgraniczających i zachowania warunku minimalnej szerokości działki dla zabudowy letniskowej – 25,0 m i minimalnej powierzchni działki 1500 m<sup>2</sup>;
- 5) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17, 18, 19.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **17 U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) **zabudowa usługowa** - utrzymuje się istniejące przeznaczenie terenu – kościół ;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji;

2) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 16,17,18, 19.

§ 39. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 3 RM\*ML** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: agroturystyka, zabudowa mieszkaniowa letniskowa, usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
- d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
- e) nowa zabudowa mieszkalna lokalizowana wzdłuż ustalonych linii zabudowy,
- f) budynki gospodarcze lokalizowane w wyznaczonej strefie lokalizacji zabudowy gospodarczej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zasady zagospodarowania terenu:

- zabudowa mieszkaniowa w wyznaczonej strefie zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu, zaleca się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej w ramach istniejącego siedliska od strony drogi powiatowej,
- na terenach położonych wzdłuż ulicy 01 KL zaleca się wprowadzenie roślinności pełniącej funkcję izolacyjną;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej na funkcję rekreacyjną – agroturystyka, budynek letniskowy. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 14,0 m;
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do 180 m<sup>2</sup>;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
- maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,5 m;
- budynek letniskowego parterowy z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 9,0 m, wysokość całkowita (do kalenicy) - nie więcej niż 8,0 m;
- budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
- dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
- realizacja zabudowy gospodarczej poza wyznaczoną strefą mieszkaniową w formie wolnostojącej lub zwartej;
- obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
- obsługa komunikacyjna działek zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;



- w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 5) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16,17,18.

### **PODROZDZIAŁ III. 5**

#### **W GRANICACH OKREŚLONYCH NA RYSUNKU NR 5 „WIEŚ WOJTKOWICE GLINNA””**

**§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1 RM, 5 RM, 8RM, 9MR\*U, 11 RM, 12 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM\*U, 17 RM, 18 RM - plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i agroturystycznych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: agroturystyka, usługi dla ludności: handlu, gastronomii, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
- b) adaptuje się istniejącą kolonijną zabudowę zagrodową oznaczoną symbolami: **11 RM, 12 RM, 13 RM, 17 RM, 18 RM** oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania.

Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników; na terenie oznaczonym w planie symbolem 9RM pod warunkiem zlokalizowania wszelkich inwestycji na działce na terenie o rzędnej wyższej niż 107,5 m powyżej rzędnej wody 100 letniej, obowiązuje zakaz budowy podpiwniczeń

- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 14,0 m;
  - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych do 180 m<sup>2</sup>;
  - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,0m , budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,5 m;
  - budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
  - realizacja zabudowy gospodarczej w formie wolnostojącej lub zwartej, na terenie 8 MR lokalizacja w wyznaczonej strefie gospodarczej, a na terenach 9 MR\*U i 15 MR\*U ustala się zakaz lokalizacji nowej zbudowy gospodarczej oraz docelowe przekształcenie istniejących obiektów na funkcje usługowe związane z agroturystką i usługami dla ludności;
  - zaleca się zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
  - obsługa komunikacyjna działek w zabudowie zwartej zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- 4) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 5) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami - **6 US, 16 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - tereny turystyczno – sportowo - rekreacyjne;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleń urządzona; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, kąpielisko pole namiotowe, przystań żeglarska; itd.;
- c) dopuszcza się lokalizację pomostów w porozumieniu z administratorem rzeki,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz zabudowy następującymi wyjątkami:

- tymczasowych urzędzeń związanych z wypoczynkiem, małej architektury, stanowiących wyposażenie zieleni,
  - urzędzeń związanych z wodną rekreacją;
- 3) warunkiem lokalizacji wyznaczonej na terenie funkcji jest rozwiązanie lokalnego sposobu oczyszczania ścieków bytowych, związanych z pobytem turystów, poza wyznaczoną strefą przepływów wzebrań powodziowych – obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi:
- 4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18, 19.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **19 US** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** - tereny usług turystycznych i wypoczynku, dopuszcza się realizację funkcji z zakresu ochrony zdrowia;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia związane z rekreacją letnią i zimową; obiekty i urządzenia małej architektury, zespoły boisk, plaże trawiaste, zieleni urządzone; tereny rekreacyjno – wypoczynkowe; itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- b) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17,18, 19.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **2 ML, 3 ML, 4 ML, 7ML, 10 ML** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa letniskowa**,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, na terenie;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową letniskową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
- b) ustala się rozbudowę istniejącej funkcji - zabudowy letniskowej z zachowaniem ładu przestrzennego i uwzględnieniem uwarunkowań ochronnych Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- c) w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych określa się warunki dotyczące kształtowania zabudowy wynikające z kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu istniejącej zabudowy letniskowej;
- d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub prefabrykowanych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zasady zagospodarowania terenu:

- dopuszcza się realizację nowej zabudowy - jednego budynku letniskowego, na jednej działce;
  - ustala się zakaz realizacji nowych budynków poza wyznaczoną nieprzekraczalnymi liniami zabudowy strefą ;
  - ustala się zakaz realizacji budynków gospodarczych;
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni ogólnej działki;
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do **20%** działki budowlanej;
  - ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg;
- b) warunki zabudowy i realizacji budynków letniskowych:
- dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów letniskowych pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
  - dopuszczenie realizacji zabudowy letniskowej na terenie oznaczonym w planie symbolem 7ML wyłącznie pod warunkiem zlokalizowania wszelkich inwestycji na działce na terenie o rzędnej wyższej niż 107,5 m powyżej rzędnej wody 100 letniej, obowiązuje zakaz budowy podpiwniczeń;
  - dopuszcza się realizację jednego obiektu letniskowego o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup> na każdej wyznaczonej działce budowlanej;
  - budynek letniskowego parterowy z poddaszem użytkowym;
  - szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 9,0 m, wysokość całkowita (do kalenicy) - nie więcej niż 8,0 m;
  - poziom posadowienia posadzki parteru budynku do wysokości 1,0 m ponad terenem;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci w granicach 35°-45°, w kolorze brązowym, kalenica budynków równoległa do istniejących dróg;
  - obsługa komunikacyjna działek na terenie oznaczonym 4 ML poprzez bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, lub pośredni poprzez drogę wewnętrzną o parametrach ciągu pieszo jezdni 5.07 KX zakończonej placem do zawracania;
  - obsługa komunikacyjna działek na terenie oznaczonym 10 ML poprzez bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych, lub pośredni poprzez drogę wewnętrzną o parametrach ciągu pieszo jezdni 5.09 KX;
- 4) zasady i warunki podziału nieruchomości - na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Bugu i Nurca;
- 6) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 16,17, 18, 19.

## ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE.

§ 44. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

- 1) przeznaczonych pod zabudowę zagrodową **RM** -w wysokości 0% (słownie: zero procent),
- 2) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową **MN** w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent),
- 3) przeznaczonych pod zabudowę letniskową **ML** w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) przeznaczonych pod zabudowę usługową **U** w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent),
- 5) przeznaczonych pod zabudowę usługową usługi z zakresu sportu rekreacji wypoczynku **US** w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent),
- 6) przeznaczonych pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej **U\*MN** w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent),
- 7) przeznaczonych pod zabudowę zieleni urządzonej **ZP** w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 8) przeznaczonych pod komunikację **KL, KD, KX** - w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

§ 45. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych, wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

§ 46. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ciechanowca.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Mirosław Kierski