Uchwała Nr XXVIII/177/2001
Rady Gminy Rokitno
z dnia 13 grudnia 2001r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokitno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5,art. 40, 41 i 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz.622 z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126 oraz z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041) oraz art. 26, ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 z 2000 r. Nr 12, poz. 136 z 2001 r Nr 14, poz. 124) - Rada Gminy uchwala co następuje:

§ 1

Dokonać zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokitno, przyjętego Uchwałą Nr V/19/94 z dnia 9.XII.1994r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego Nr 13 z dnia 12.XII.1994r. poz. 84) z późniejszą zmianą, przyjętą Uchwałą Nr II/3/98 Rady Gminy w Rokitnie z dn.3.11.1998r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Bialskopodlaskiego Nr 13 poz. 205 z dn. 1.12.1998r.

Rozdział I
USTALENIA FORMALNE

§ 2

Zmiana planu dotyczy nowelizacji ustaleń planistycznych poszczególnych elementów istniejącego zagospodarowania przestrzennego gminy w jej granicach administracyjnych oraz zmiany przeznaczenia terenów na inne niż wyznaczone w planie funkcje, w zakresie omówionym w §13.

§ 3

1. Integralną częścią niniejszej uchwały są rysunki sporządzone na mapach ewidencyjnych w skali 1:5000, stanowiące załączniki graficzne od Nr 1 do Nr 16 oraz rysunek planu (orientacja) sporządzony na mapie topograficznej w skali 1:25000 jako załącznik Nr 17.
2. Zmiany do planu opracowane w skali 1:5000 dla wszystkich jednostek osadniczych w obszarze zwartej zabudowy osadniczej przedstawiono na kolejnych załącznikach.

m. Rokitno	-	**Zał. Nr 1-2**
Kol. Rokitno	-	**Zał. Nr 3**
m. Cieleśnica	-	**Zał. Nr 4**
m. PGR Cieleśnica	-	**Zał. Nr 5**
m. Derło	-	**Zał. Nr 6**
m. Hołodnica	-	**Zał. Nr 7**
m. Klonownica Duża	-	**Zał. Nr 8**
m. Kołczyn	-	**Zał. Nr 9**
m. Lipnica	-	**Zał. Nr 10-11**
m. Michałki	-	**Zał. Nr 12-13**
m. Olszyn	-	**Zał. Nr 14**
m. Pratulin	-	**Zał. Nr 15**
m. Zaczopki	-	**Zał. Nr 16**

§ 4

1. Znowelizowane zasady zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego całego obszaru gminy przedstawiono w formie ustaleń planistycznych opracowanych w poszczególnych działach branżowych.
2. Analizę opracowanych zmian planistycznych zawiera dołączona prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Rozdział II
USTALENIA PLANISTYCZNE

§ 5

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

1. Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)

1/ Wyznacza się obszary ciągów ekologicznych, tworzące system ekologiczny gminy, (Zał. Nr 17) obejmujące:
- a/ tranzytowe powiązanie ekologiczne o znaczeniu międzynarodowym – Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu" wraz z otuliną;
- b/ dolina rzeki Pomaranki;
- c/ dolina rzeki Krzywuli;
- d/ ciąg dolin cieków baz nazwy w centralnej i wschodniej części gminy.

2/ W wyodrębnionych obszarach obowiązuje szczególna ochrona powierzchni biologicznie czynnej oraz kształtowanie drożności przestrzennej korytarzy ekologicznych.
W szczególności obowiązuje:
- a/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych (nie dotyczy terenów zainwestowanych w miejscowości Pratulin);

b/ rekonstrukcja zdegradowanych zbiorników wodnych i rozwój małej retencji;
c/ zalesianie i zadrzewianie na kierunkach powiązań ekologicznych.
d/ zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin rzecznych

3/ Park Krajobrazowy „Podlaski Przełom Bugu" - obszar objęty ochroną prawną.

3.1. Obowiązują następujące ustalenia przyjęte w planie ochrony:

- nierozpraszanie zabudowy na zewnątrz jednostek osadniczych;
- utrzymanie wolnych przestrzeni między zabudową (w obrębie jednostek osadniczych) unikanie tworzenia zwartych i długich ciągów ogrodzeń;
- zakaz lokalizacji obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie koryt rzek i starorzeczy;
- pozostawienie stref brzegowych rzek i zbiorników wodnych wolnych od zagospodarowania;
- forma obiektów zgodna z regionalnymi kanonami architektury;
- zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych i usług mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego;
- utrzymanie i poprawa jakości obecnego układu dróg – niewskazany jego rozwój;
- zakaz zmiany leśnego sposobu użytkowania terenu na inne, nieleśne formy użytkowania;
- na terenach dolinnych dopuszcza się zagospodarowanie turystyczne o małym stopniu intensywności;
- sterowanie ruchem turystycznym za pomocą odpowiedniego programu zagospodarowania turystycznego w sposób sprzyjający skutecznej ochronie najwyższych walorów przyrodniczych Parku Krajobrazowego zapewnienie ekstensywnej penetracji terenów rezerwatowych i terenów tarasów zalewowych nad Bugiem);
- dopuszczalny jest rozwój budownictwa letniskowego w postaci małych skupisk domków lub niewielkich obiektów związanych z wypoczynkiem pobytowym (lokalizowanych w pewnej odległości od koryt rzek tak, aby pozostawić niezabudowaną i niewygrodzoną strefę przykorytową, szerokość tej strefy powinna być uzależniona od szerokości tarasu zalewowego w miejscu proponowanej lokalizacji obiektu i od walorów przyrodniczych występujących w sąsiedztwie; realizacja tych projektów powinna być poprzedzona ekspertyzą ekologiczną);

- wskazany rozwój agroturystyki (baza noclegowa w oparciu o kwatery prywatne);
- na terenach wysoczyznowych pożądany jest rozwój zagospodarowania turystycznego o niskim stopniu intensywności zabudowy;
- wskazane jest łączenie zabudowy mieszkaniowej z letniskową, wskazana zamiana opuszczonych gospodarstw pod zagospodarowanie rekreacyjne zamiast wydzielania nowych działek letniskowych;
- wskazane jest utrzymanie mozaiki upraw i pól o mniejszej powierzchni;
- w rolnictwie należy stosować preferencje dla tradycyjnych form i metod agrotechnicznych;
- zagospodarowanie brzegowych stref lasu w sposób łagodzący negatywne zjawiska ekotonowe; zakaz prostowania linii brzegowej lasów.

3.2. Inwestycje realizowane na w/w obszarze wymagają uzgodnienia Dyrektora Parku Krajobrazowego.

4/ Obszary pretendujące do objęcia ochroną prawną. (Zał. Nr 17)

4.1. Projektowane rezerwaty przyrody
   a) Awuls (rez. florystyczny) „A"
   b) Bory Serwińskie (rez. leśny) „BS"
   c) Chołodrób (rez. leśny) „Ch"
   d) Grodzisko (rez. leśny) „G"
   e) Kijowiec (rez. leśny) „K"
   f) Krynica (rez. florystyczny) „Kr"
   g) Łęg Pratuliński (rez. faunistyczny) „ŁP"
   h) Sokorzyna (rez. florystyczny) „S"

4.2. Projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:
   a) Dolina Pomaranki „DP"
   b) Las Pastwisko „LP"
   c) Stary Las „SL"

4.3. Projektowane użytki ekologiczne:
Predysponowanych do objęcia ochroną prawną jest 8 obiektów (stawów i starorzeczy), z czego 4 położone są w dolinie Bugu, dwa na terenach leśnych oraz dwa obejmują kompleks stawów rybnych w Cieleśnicy.

2. Kompleksy leśne /RL/

1/ Ustalenia zgodne z obowiązującym planem, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki oraz obiektów związanych z produkcją leśną.

2/ Tereny zalesień wyznacza się w sposób następujący:

a/ dopuszcza się powiększanie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze (z wyłączeniem gruntów kl. I-IV), na wniosek ich właścicieli;

b/ wyznacza się grunty postulowane do zalesień tj. znajdujące się na terenach przyleśnych o niskich klasach bonitacyjnych, położonych na kierunkach powiązań przyrodniczych oraz na terenach zalewowych i zdegradowanych;

c/ ścisłe granice terenów przeznaczonych do zalesiania określają decyzje administracyjne na podstawie przepisów szczegółowych (przestaje obowiązywać określona w planie granica polno-leśna);

d/ zalesianie gruntu rolnego winno być realizowane na podstawie planu zalesienia, a uprawy leśne prowadzone w oparciu o uproszczone plany urządzenia lasu;

e/ ogólne zasady zalesiania:

- należy tworzyć lasy o składzie gatunkowym odpowiadającym siedliskom rodzimym;
- zachować różnorodność i urozmaicenie przebiegu linii brzegowej;
- nie należy zalesiać wrzosowisk, torfowisk, łąk, den suchych dolin rzecznych;
- nie należy zalesiać stref ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych SW (szer. strefy 15 m);
- należy zachować odległość 1,5 m od granicy sąsiedniej parceli, jeżeli jest terenem leśnym bądź przeznaczonym do zalesienia oraz 3 m – jeżeli jest gruntem ornym.

§ 6

ROLNICTWO

1. Tereny upraw polowych /**RP**/.
   - ustalenia zgodne z obowiązującym planem;
2. Tereny upraw polowych położone na obszarze Parku Krajobrazowego /**RPa**/.
   - ustalenia zgodne z obowiązującym planem;
3. Tereny użytków zielonych /**RZ**/.
   - ustalenia zgodne z obowiązującym planem;
4. Tereny użytków zielonych położone na obszarze Parku Krajobrazowego /**RZa**/.
   - ustalenia zgodne z obowiązującym planem;
5. Obejmuje się ochroną tereny upraw polowych i użytków zielonych o najwyższych klasach bonitacyjnych (Zał. Nr 17), dla których obowiązuje zakaz inwestowania kubaturowego oraz zalesiania.

6. Adaptuje się istniejącą na terenach rolniczych rozproszoną zabudowę zagrodową, budynki mieszkalne nie związane z produkcją rolną oraz obiekty usługowo- produkcyjne. Możliwość modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów.

§ 7

ŚRODOWISKO KULTUROWE

1. Strefa bezpośredniej ochrony konserwatorskiej

a/ Obejmuje obszary i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków. Należą do nich:

- Cieleśnica
  - zespół pałacowo – parkowy z 2. połowy XIX w. (pałac, oranżeria, park krajobrazowy) /Zał. Nr 5 Symbol **ZP**/
- Klonownica Duża
  - kościół par. rzym.-kat. pw. Św. Jana Ap. i Ew. (dawna cerkiew unicka) z wyposażeniem i drzewostanem /Zał. Nr 8 Symbol **UK**/
  - cmentarz unicki z drzewostanem /Zał. Nr 8 Symbol **ZC_z**/
- Pratulin
  - kościół par. rzym.-kat. pw. Św. Piotra i Pawła z wyposażeniem, dzwonnica, drzewostan /Zał. Nr 15 Symbol **UK**/
  - cmentarz unicki z krzyżem kamiennym z XIV w. /Zał. Nr 15 Symbol **ZC_z**/
- Rokitno
  - kościół par. rzym.-kat. pw. Św. Trójcy (dawna cerkiew unicka) z wyposażeniem i otoczeniem /Zał. Nr 1 Symbol **UK**/
  - cmentarz wojenny z I wojny światowej, z drzewostanem /Zał. Nr 17 Symbol **ZC_z**/
- Kołczyn
  - kaplica cmentarna pw. Św. Anny /Zał. Nr 9 Symbol **ZC_z**/
- Zaczopki
  - cmentarz niemiecko-rosyjski z I wojny światowej z drzewostanem /Zał. Nr 16 Symbol **ZC_z**/

b/ Obowiązuje ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji architektonicznej łącznie z istniejącym drzewostanem.

c/ Wszelkie prace prowadzone w wyznaczonej bezpośredniej strefie ochrony konserwatorskiej (w tym podziały działek) wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich oraz zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej.

a/ Obejmuje obszary i obiekty wpisane do ewidencji zabytków, do których należą:

- Cieleśnica
  - gorzelnia mur. 3 ćw. XIX w, obora mur. 1927-29r., spichlerz mur. pocz. XX w i szkoła mur. 1 ćw. XX w – położone na obszarze zespołu pałacowo-parkowego;
  - dom wł. Jakub Plażuk (drew. pocz. XX w);
  - dom wł. Zygmunt Skrodziuk (drew. pocz. XX w);
- Hołodnica
  - dom wł. Władysław Nieścioruk (drew. ok. 1918r.);
- Klonownica Duża
  - dom wł. Stefania Caruk (drew. pocz. XX w);
- Lipnica
  - dom wł. Antoni Kisiak (drew. XIX / XX w);
  - dom wł. Władysław Kisiak (drew. XIX / XX w);
  - dom wł. Henryk Górski (drew. ok. 1920r.);
  - dom wł. Wacław Łukaszuk (drew. pocz. XX w);
  - dom wł. Scholastyka Martyniuk (drew. XIX / XX w);
  - wiatrak holenderski wł. Zenobia Semeniuk (drew. 1921r.);
- Michałki
  - dom wł. Franciszek Harasimiuk (drew. ok. 1920r.);
  - dom wł. Wacław Nachornik (drew. pocz. XX w);
  - dom wł. Alina Szymczuk (mur. 1905r.);
  - spichlerz wł. Franciszek Sobolewski mur. ok. 1920r.)
- Pratulin
  - kaplica grobowa Wierusz-Kowalskich (mur. 1870r.);
- Rokitno
  - dom wł. Aleksander Chajkaluk (drew. ok. 1920r.);
  - dom wł. Kazimiera Omelaniuk (drew. ok. 1914r.);
  - dom wł. Grzegorz Szulak (mur. 1913r.);
  - dom wł. Walentyna Wasiluk (drew. pocz. XX w);
  - młyn ob. dom mieszkalny wł. Jerzy Kraciuk (mur. ok. 1920r.);
- Zaczopki
  - szkoła (mur. ok. 1900r.);
  - dom wł. Antoni Karmasz (drew. k. XIX w);
  - dom wł. Leon Karolczuk (drew. pocz. XX w);
  - obora wł. Franciszek Greczuk (drew. 1928r.);
  - stodoła wł. Genowefa Mincewicz (drew. pocz. XX w).

b/ Obowiązuje wymóg opiniowania służb konserwatorskich w zakresie wszelkiej działalności mogącej zmienić wygląd obiektu lub jego otoczenie na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

c/ W przypadku zamiaru rozbiórki obiektów figurujących w ewidencji dóbr kultury, wymagane jest uzgodnienie służb konserwatorskich, które powinno być wydane na podstawie ekspertyzy technicznej, dokumentacji fotograficznej oraz skróconej inwentaryzacji architektonicznej.

3. Ochrona zasobów archeologicznych.

a/ Wyznacza się obszary będące pod obserwacją archeologiczną - Zał. Nr 17.

b/ Prowadzenie inwestycji budowlanych, w tym infrastruktury technicznej, na obszarach występowania znalezisk archeologicznych jest warunkowane opinią służb konserwatorskich i nadzorem archeologicznym.

c/ Prace ziemne prowadzone w obszarach stanowisk archeologicznych (strefy ochrony archeologicznej) mogą być prowadzone na warunkach uzgodnionych ze służbami konserwatorskimi po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych lub łącznie z nadzorem archeologicznym.

4. Strefa ochrony ekspozycji.

Elementy widokowe stanowiące dominanty i akcenty architektoniczne takie jak:

- zespół pałacowo-parkowy w Cieleśnicy,
- kościół w Pratulinie,
- kościół w Rokitnie,
- kościół w Klonownicy Dużej,
- kaplica cmentarna w Kołczynie,

obejmuje się ochroną ekspozycji w sposób następujący:

- zachowanie ekspozycji obiektów w widokach lokalnych od strony drogi;
- wyklucza się sytuowanie w otoczeniu obiektu budynków i urządzeń ograniczających wgląd na obiekt;
- obowiązuje wymóg opiniowania przez służby konserwatorskie, na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji, działalności inwestycyjnej, mogącej zmienić wygląd otoczenia obiektu zabytkowego.

§ 8

OSADNICTWO

1. Tereny zabudowy zagrodowej /MR/

1/ Wyznacza się tereny zwartej zabudowy zagrodowej w poszczególnych jednostkach osadniczych, dla których obowiązuje konieczność utrzymania tradycyjnego charakteru zabudowy i układu przestrzennego wsi. Ustala się następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

a) kontynuacja jednorzędowej zabudowy pasmowej;
b) proporcje i forma bryły architektonicznej nawiązujące do tradycji lokalnych;
c) skala zabudowy – max. parter z użytkowym poddaszem;
d) poziom posadowienia parteru max 0,80 m ponad poziom terenu;

e) dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci (30-45°).

2/ Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy jednorodzinnej jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego pod warunkiem bezpośredniej dostępności od drogi publicznej;
b) lokalizację usług nieuciążliwych, które nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich działek;
c) przekształcanie siedlisk na zabudowę letniskową;
d) wyklucza się lokalizację dużych ferm hodowlanych oraz rzemiosła produkcyjnego mogącego znacząco oddziaływać na stan środowiska.

3/ Na terenach zabudowy kolonijnej dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk pod warunkiem, że są one uzupełnieniem istniejących enklaw, posiadają dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej i drogi publicznej.

4/ Adaptuje się obiekty mieszkalne i gospodarcze znajdujące się na terenie byłej bazy RSP w Olszynie. Możliwość realizacji nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą.

2. Tereny zabudowy jednorodzinnej /MN/

1/ Wyznacza się tereny o wiodącej funkcji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, dla których obowiązuje konieczność utrzymania gabarytów i skali zabudowy nawiązującej do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy. Są to tereny położone w miejscowościach Rokitno (Zał. Nr 1) PGR Cieleśnica (Zał. Nr 4) oraz Klonownica Duża (Zał. Nr 8).
Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

a) maksymalna wysokość obiektów
   - parter z poddaszem użytkowym na terenach wsi;
   - II kondygnacje w centrum ośrodka gminnego.
b) dachy spadziste, symetryczne, nachylenie połaci 30-45°;
c) poziom posadowienia parteru max 0,80m.

2/ Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się:

a) lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem;

3/ Wielkość istniejących i tworzonych działek budowlanych w granicach terenów przewidzianych pod mieszkalnictwo nie podlega ograniczeniom normatywnym i wynika z potrzeb i decyzji właściciela gruntu z zastrzeżeniem koniecznej powierzchni minimalnej tj. kształt i wielkość właściwa do usytuowania obiektów zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz zapewnionym dojazdem do drogi publicznej.

3. Tereny zabudowy wielorodzinnej /MW/

1/ Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w miejscowości PGR Cieleśnica (Zał. Nr 5) - adaptacja istniejącego osiedla po byłym PGR.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

a) teren budownictwa wielorodzinnego;
b) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych;
c) utrzymanie istniejącego zagospodarowania oraz formy architektonicznej najstarszych obiektów (max III kondygnacje, dachy wielospadowe, kryte dachówką);
d) w budynkach posiadających stropodachy dopuszcza się możliwość nadbudowy polegającej na wykonaniu poddasza użytkowego;
e) wyklucza się agresywną kolorystykę elewacji.

2/ na terenach zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się:

a) lokalizację podstawowych usług nie kolidujących z funkcją mieszkaniową;
b) lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących (np. mała architektura, garaże).

4. Zabudowa letniskowa.

1/ Plan określa ogólne zasady lokalizacji budownictwa letniskowego:

a) w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej (adaptacja i przekształcenie zabudowy);
b) dopuszcza się lokalizację budownictwa letniskowego na terenach rolnych kl. V i VI znajdujących się poza obszarem Parku Krajobrazowego pod warunkiem dostępności od drogi publicznej i niezbędnej infrastruktury technicznej;

2/ Ustala się warunki zagospodarowania i zabudowy nawiązujące do tradycyjnego budownictwa regionalnego zgodnie z ustaleniami jak w § 8 pkt. 1pkt 1.

3/ Do wykończenia elewacji zaleca się stosowanie naturalnych materiałów (kamień i drewno).

4/ Zagospodarowanie otoczenia zabudowy letniskowej zielenią średnią i wysoką.

§ 9

USŁUGI /U/

1/ Wyznacza się tereny przeznaczone na usługi o charakterze publicznym oznaczone symbolami:

UO - usługi oświaty i wychowania,
(Szkoła Podstawowa i Gimnazjum w Rokitnie, filie szkół podstawowych w Michałkach, Cieleśnicy, Klonownicy Dużej)

UO_L - szkoły podstawowe w likwidacji
Olszyn, Zaczopki – adaptacja obiektów z przeznaczeniem na inne cele,

UK - usługi kultury, sakralne,
- Parafie rzym.-kat. w Rokitnie, Klonownicy Dużej, Pratulinie,
- Ołtarz Papieski w Pratulinie – (lokalizacja przyszłego Sanktuarium Błogosławionych Męczenników Podlaskich),
- Gminny Ośrodek Kultury w Rokitnie,
- Świetlice ludowe lokalizowane przy obiektach OSP,

UZ - usługi zdrowia i opieki społecznej,
- niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Apteka w Rokitnie,
- dom pomocy społecznej „Sens" w Rokitnie,

UI - usługi porządku i bezpieczeństwa
- Posterunek Policji w Rokitnie,
- obiekty Ochotniczej Straży Pożarnej w Rokitnie, Cieleśnicy, Kołczynie, Lipnicy, Zaczopkach, Olszynie, Klonownicy Dużej.

2/ Usługi o charakterze komercyjnym lokalizowane na wydzielonych działkach lub w zwartej zabudowie zagrodowej oznaczono symbolami:

UH - usługi handlu
UT - usługi turystyczne
UR - usługi drobnego rzemiosła
UKS - usługi ruchu komunikacyjnego

3/ W centrum ośrodka gminnego wyznacza się tereny koncentracji usług o charakterze publicznym i komercyjnym (Zał. Nr 1), wg symboli :

UC/1 - adaptacja istniejących obiektów usługowych (Szkoła Podstawowa, Gimnazjum, Posterunek Policji, placówka pocztowo-telekomunikacyjna),

UC/2 - adaptacja istniejących obiektów usługowych (Urząd Gminy, Bank Spółdzielczy, apteka, handel, gastronomia, usługi dla rolnictwa, zlewnia mleka),

UC/3 - adaptacja istniejących obiektów (Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, Straż Pożarna OSP, Gminny Dom Kultury),

4/ Określa się ogólne zasady i warunki zagospodarowania dla realizacji obiektów usługowych:
- istniejące obiekty – adaptuje się wyznaczając w planie wydzielone tereny;
- planowane – dopuszcza się realizację usług w enklawach istniejącej zwartej zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem wykluczenia ewentualnych kolizji z dotychczasowym zagospodarowaniem;
- lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;

- wyklucza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- dopuszcza się zmianę profilu usług w zakresie nie powodującym kolizji w zagospodarowaniu sąsiednich nieruchomości;
- dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach łączenie funkcji mieszkaniowych np. mieszkania służbowe, obiekty usługowo-mieszkalne itp. ;
- zaleca się szczególną dbałość o formę architektoniczną i ład zagospodarowania;
- obowiązuje zapewnienie w obrębie każdej wydzielonej działki odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
- zagospodarowanie otoczenia obiektów zielenią izolacyjną i ozdobną.

§ 10

PRZEDSIĘBIORCZOŚĆ /PR/

1/ Wyznacza się tereny aktywizacji drobnej przedsiębiorczości, dla których podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów składowo-produkcyjnych, baz, składów, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów naprawczych, rzemiosła produkcyjnego, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów produkcyjno-usługowych. Wyznacza się je głównie na terenach dawnych baz GS, SKR i RSP.

2/ Określa się ogólne zasady i warunki realizacji w/w inwestycji;

- adaptacja istniejących obiektów, rewitalizacja terenów zdegradowanych;
- ograniczenie negatywnego oddziaływania do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- możliwość lokalizacji obiektów mieszkalnych, o ile będą związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

3/ Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa i surowców mineralnych (PE).

- ustalenia zgodne z obowiązującym planem.

4/ Wyłącza się z eksploatacji surowców tereny położone na obszarze Parku Krajobrazowego oraz tereny, na których eksploatacja mogłaby spowodować naruszenie równowagi stosunków wodnych.

§ 11

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1/ Zaopatrzenie w wodę.

a/ Ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez zorganizowany system wodociągów grupowych, zasilanych z ujęć podziemnych

- z istniejącego ujęcia komunalnego położonego na gruntach wsi Rokitno (oznaczonego symbolem **WZ**), wodociągiem o zasięgu obsługującym wsie: Rokitno, Kol. Rokitno, Lipnica, Michałki, Olszyn, Kol. Michałki, Pokinianka oraz planowane do obsługi wsie: Kołczyn, Hołodnica, Derło, Zaczopki, Pratulin, Cieleśnica.
- z istniejącego ujęcia (komunalnego) położonego w sąsiedniej gminie – Janów Podlaskie wodociągiem obsługującym wieś Klonownica Duża.

b/ Ustala się uzupełniające zaopatrzenie w wodę systemem lokalnym w oparciu o:

- adaptację istniejącego ujęcia wody z siecią wodociągową Zakładu Rolno-Handlowego w Cieleśnicy;
- indywidualne punkty poboru wody (studnie) w zabudowie rozproszonej.

c/ Ustala się obowiązek jednoczesnej realizacji przyłączy wodociągowych oraz szczelnych osadników ścieków.

2/ Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków.

a/ Ustala się zasady utylizacji ścieków poprzez:

- planowaną realizację grupowej kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną, o dużym stopniu redukcji zanieczyszczeń;
- adaptację istniejącej oczyszczalni ścieków, będącej w użytkowaniu Zakładu Rolno-Handlowego w Cieleśnicy, obsługującej zakład rolny oraz sąsiednie tereny budownictwa mieszkaniowego. Planuje się zwiększenie efektywności oczyszczalni poprzez jej modernizację oraz uruchomienie punktu zlewnego ścieków dowożonych wozami asenizacyjnymi;
- wdrożenie indywidualnych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków dla zespołów zabudowy lub indywidualnych gospodarstw rolnych na obszarach oddalonych od odbiorników ścieków;
- do czasu pełnej realizacji systemu kanalizacyjnego dopuszcza się budowę szczelnych osadników ścieków.

b/ Wskazuje się rejon lokalizacji oczyszczalni ścieków dla zespołu wsi Rokitno, Lipnica, Michałki zgodny z obowiązującym planem (oznaczony symbolem **NO**) - lokalizacja orientacyjna, do szczegółowego ustalenia w fazie przygotowania dokumentacji.

3/ Tereny urządzeń do składowania odpadów.

Ustala się zasady usuwania odpadów z terenu gminy w sposób następujący:

a/ wywóz odpadów komunalnych na składowisko międzygminne położone na terenie gminy Janów Podlaski transportem zorganizowanym okresowo zgodnie z ustalonym harmonogramem;

b/ wyposażenie gospodarstw domowych oraz miejsc ogólnie dostępnych,

instytucji, obiektów użyteczności publicznej w pojemniki metalowe o odpowiedniej pojemności przeznaczonych na czasowe magazynowanie odpadów komunalnych ;

c/ wdrożenie kompleksowego programu selektywnej zbiórki odpadów nadających się do przetworzenia;

d/ wyznaczenie wiejskich punktów czasowego gromadzenia odpadów.

4/ Elektroenergetyka.

1/ Zasilanie gminy w energię elektryczną z Głównego Punktu Zasilania – Janów Podlaski poprzez układ średniego napięcia SN 15kV, stacje transformatorowe oraz linie niskiego napięcia NN na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

2/ Rezerwuje się pas techniczny dla każdego toru linii napowietrznej SN – 15kV o szer. 15m (tj. Po 7,5m od linii), w którym obowiązuje zakaz zabudowy. Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż w/w może nastąpić w uzasadnionych przypadkach zaakceptowanych przez Zakład Energetyczny.

3/ Zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich obiektów istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy oraz do istniejących obiektów nie ujętych w planie stanowiących tzw. zabudowę kolonijną (rozproszoną).

5/ Telekomunikacja.

Ustala się rozbudowę lokalnej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora sieci.

§ 12

KOMUNIKACJA

1/ Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych określone liniami rozgraniczającymi przeznaczone pod drogi publiczne

KW - droga wojewódzka,
KP - drogi powiatowe,
KG - drogi gminne,
KX - ciągi pieszo-jezdne,
KR - trasa rowerowa.

2/ Określa się kategorie i podstawowe parametry techniczne drogi:

- **KW/G** - droga wojewódzka Nr 698 (Siedlce – Łosice – Konstantynów – Terespol) – klasa techniczna „G" (główna) o parametrach:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
  - szerokość jezdni – 7,0 m.
- **KP/Z** - drogi powiatowe Nr 02140, Nr 02148, Nr 02141 – klasy technicznej „Z" (zbiorcze) o parametrach:

- szerokość w liniach rozgraniczających – 20 m,
- szerokość jezdni – 6,0 m.

- **KP/L** - drogi powiatowe Nr 02150, Nr 02157, Nr 02151, Nr 02144 – klasy technicznej „L" (lokalne) o parametrach:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, na terenie zabudowanym min. 12 m,
  - szerokość jezdni – 6,0 m.
- **KP/D** - drogi powiatowe Nr 02145, Nr 02146, Nr 02155 – klasy technicznej „D" (dojazdowe) o parametrach:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, na terenie zabudowanym min. 12 m,
  - szerokość jezdni – 6,0 m.
- **KG/L** - drogi gminne – klasy technicznej „L" (lokalne) o parametrach:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, na terenie zabudowanym min. 12 m,
  - szerokość jezdni – 6,0 m.
- **KG/D** - drogi gminne – klasy technicznej „D"(dojazdowe) o parametrach:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, na terenie zabudowanym min. 10 m,
  - szerokość jezdni – 5,0 m.
- **KR** – trasa rowerowa, szerokość nawierzchni:
  - jednokierunkowa – min. 1,5 m,
  - jednokierunkowa z udziałem pieszych – min. 2,5 m

  Przebieg trasy rowerowej wyznacza się z II wariantach :

  I - w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 689, w zarezerwowanym pasie drogowym,

  II - częściowo w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 689, oraz w ciągu dróg gminnych Nr 014, Nr 087, Nr 017 od Zaczopek do Pratulina w wyznaczonych przez plan pasach drogowych.
- **KX** – ciągi pieszo-jezdne:
  - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6 m
  - szerokość powierzchni utwardzonej 3,5 m

3/ Postulowane zmiany kategorii dróg

- obecne drogi powiatowe Nr 02155 (Pratulin – Łęgi) , Nr 02145 (Woroblin- Derło) na drogi gminne;
- obecny fragment drogi powiatowej Nr 02145 od m. Derło do m. Zaczopki na ciąg pieszo-jezdny.

4/ Na skrzyżowaniach dróg winny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających na mniejsze niż:

a/ dla dróg klasy „G" z drogami klasy „Z" określone indywidualnie w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

b/ dla dróg klasy „Z" z drogami „Z", „L", „D" – 10x10m (w istniejącej zabudowie dopuszcza się 5x5m);

c/ dla dróg klasy „D" z drogami klasy „L" i „D" – 5x5m.

5/ Wymagana odległość usytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dla poszczególnych kategorii dróg wynosi:

a/ **droga wojewódzka**:

- na terenie zabudowy - min. 8 m (pod warunkiem zastosowania przez inwestora środków technicznych zmniejszających uciążliwość wynikającą z ruchu drogowego do poziomu określonego w przepisach prawnych i Polskich Normach),
- poza terenem zabudowy - min. 30 m;

b/ **drogi powiatowe**:

- na terenie zabudowy - min. 8 m,
- poza terenem zabudowy - min. 20 m;

c/ **drogi gminne**:

- na terenie zabudowy - min. 6 m,
- poza terenem zabudowy - min. 15 m;

6/ W odniesieniu do ogrodzeń realizowanych w enklawach zwartej zabudowy dopuszcza się nawiązanie do utrwalonej istniejącej linii ogrodzeń.

7/ Dopuszcza się sytuowanie na terenach zabudowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13

Ustalenia planistyczne wydzielonych terenów objętych zmianami przeznaczenia.

1. Wydziela się z terenów upraw polowych działkę nr geod. **704/1** położoną na gruntach **wsi Derło** i przeznacza się pod funkcje turystyczno-rekreacyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

1.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UT** w **m. Derło Zał. Nr 6**, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

a) działka położona w obszarze obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia jak w § 7 pkt. 3,
b) zabudowa i trwałe zagospodarowanie nie naruszające istniejącego ukształtowania terenu;
c) obowiązek utrzymania istniejącej wysokiej zieleni;
d) skala zabudowy wkomponowana w krajobraz, zachowująca układ warstwicowy zbocza, (budynki parterowe z użytkowym poddaszem, poziom posadowienia parteru max 0,5 m);
e) architektura nawiązująca do form regionalnych, dbałość o detal architektoniczny.

2. Wydziela się z terenu upraw polowych działki nr geod. : **297/2, 297/3, 297/4** położone **w Klonownicy Dużej** i przeznacza pod funkcje budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.

2.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN** w m. **Klonownica Duża, Zał. Nr 8** ustala się :

a) obowiązek wytyczenia drogi wewnętrznej, obsługującej poszczególne działki budowlane zgodnie z parametrami jak dla ciągu pieszo-jezdnego **KX** - § 12 pkt. 2,

b/ warunki zabudowy i zagospodarowania jak § 8 pkt. 2,

c/ teren objęty ochroną ekspozycji sąsiadującego obiektu zabytkowego (kościół parafialny) – obowiązują ustalenia jak w §7 pkt 4.

2.2. Realizacja ustaleń planu warunkowana uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

3. Zmienia się przeznaczenie terenów budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego położonych w **m. Pratulin** - działki nr geod. **56/1 – 9** na funkcje sakralne związane z budową przyszłego kompleksu Sanktuarium Błogosławionych Męczenników Podlaskich.

3.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UK/2 w m. Pratulin, Zał. Nr 15** ustala się następujące warunki zagospodarowania :

a) teren położony w obszarze obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia jak w § 7 pkt 3,

b) teren objęty ochroną ekspozycji sąsiadującego obiektu zabytkowego (kościół parafialny) – obowiązują ustalenia jak w §7 pkt 4,

c) obowiązek zachowania skali zabudowy max. II kondygnacje z użytkowym poddaszem,

d) dla obiektów użyteczności publicznej – obowiązek realizacji ekologicznej oczyszczalni ścieków.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

W zakresie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rokitno określa się stawkę procentową – 15%, służącą naliczaniu wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości. Powyższa opłata dotyczy nieruchomości omówionych w §13.

§ 15

Przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rokitno, o którym mowa w §1 w zakresie objętym niniejszymi zmianami.

§ 16

Wyznaczone w planie tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 17

Plan z uchwalonymi zmianami przechowywany jest w Urzędzie Gminy w Rokitnie, który jest zobowiązany do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 18

Wykonanie uchwały zleca się Zarządowi Gminy.

§ 19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 20

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Tadeusz Łukaszuk