UCHWAŁA NR XXX / 145 / 2001
RADY GMINY W WOJCIESZKOWIE
Z DNIA 20 LIPCA 2001 ROKU

w sprawie:
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996r. z późniejszymi zmianami /, art. 8 ust. 1 i 2, art. 26 oraz art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym / tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami /, uchwały Nr XI / 66 / 99 Rady Gminy Wojcieszków z 24 września 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków, Rada Gminy uchwala co następuje:

§1

Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy.

§2

Plan uwzględnia zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków", zatwierdzonym Uchwałą Nr XIV/86/99 Rady Gminy w Wojcieszkowie z dnia 22 grudnia 1999 roku.

§3

1. Plan stanowią:

   1/ Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
   2/ Rysunek planu w skali 1: 10 000, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
   3/ Rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,

2. Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

Rozdział I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 4

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o :

1/ planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 ust. 1 i 2,

2/ rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki planu w skali 1:10 000 oraz w skali 1 : 1000,

3/ przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy wraz z aktami wykonawczymi,

4/ terenie – należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi,

5/ działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, przeznaczoną pod zabudowę, na której znajdują się już budynki lub dla której wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

6/ przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

7/ przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

8/ przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie podstawowe zastępujące przeznaczenie określonego rodzaju,

9/ przeznaczeniu wielofunkcyjnym, oznaczonym symbolami literowymi (przedzielonymi) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia,

10/ adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy lub zmiany. przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu, w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków,

11/ usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, łączności oraz inne oczywiste cele publiczne,

12/ usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, projektowe i różne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,

13/ terenach urządzeń gospodarki rolnej – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarstw rolnych i procesu produkcji rolnej, obejmujących: zaopatrzenie, skup, zbyt płodów rolnych, tereny usług napraw i konserwacji, usług mechanizacji, agrotechnicznych, lecznictwa zwierząt, ośrodki doradztwa rolniczego oraz inne oczywiste usługi związane z obsługą obszarów rolnych a także urządzeń produkcji rolnej.

§ 5

Ilekroć mowa w planie o strefach ochronnych i obszarach chronionych – należy przez to rozumieć obszary wydzielone na rysunkach planu stanowiące przedmiot przepisów ochrony, bądź warunkujące zasady zabudowy i przekształceń w sposobie użytkowania i zagospodarowania (strefy działań).

§ 6

1. Część tekstowa planu zawiera :

1/ Przepisy ogólne, zawarte w Rozdziale I §§ 4-14

2/ Ogólne zasady zagospodarowania terenów, zawarte w Rozdziale II §§ 15 – 20

3/ Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia dla rysunku planu w skali 1 : 10 000 zawarte w Rozdziale III §§ 21-29

4/ Zasady zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia dla rysunku planu w skali 1 : 1000 zawarte w Rozdziale IV §§ 30 – 38

5/ Przepisy końcowe zawarte w Rozdziale V §§ 39 - 43

1. Część graficzna planu zawiera :

1/ oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują :

a. granice terenu objętego planem,
b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
c. oznaczenia obiektów i obszarów projektowanych do objęcia ochroną,
d. dla Ośrodka Gminnego linie przerywane określające proponowane podziały działek.

2/ oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w koncepcjach zagospodarowania terenu, decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, które dotyczą przebiegu sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w Rozdziale II §§ 15-20, Rozdziale III §§ 21-29 , Rozdziale IV §§ 30-38 obowiązują przepisy szczególne zawierające inne ograniczenia i zasady dysponowania terenami czy też zawierające inne ograniczenia odnośnie prowadzenia określonych rodzajów działalności przez właścicieli lub inne osoby dysponujące tymi gruntami i terenami.

§ 8

Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w Rozdziale II §§ 15 – 20, mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w §§ 21 – 29 Rozdziału III i §§ 30 – 38 Rozdziału IV.

§ 9

Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym, albo przy spełnieniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego – zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 10

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z planem :

1. obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z ustanowioną planem,
2. dopuszcza się możliwość modernizacji istniejących obiektów w celu poprawy ich stanu technicznego,
3. dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z gruntem, o charakterze przenośnym.

§ 11

Ustanowione zasady zagospodarowania przestrzennego, zakazy i nakazy zmierzają do wprowadzenia ładu przestrzennego, podniesienia walorów ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazowego, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, uwzględniając zasady zrównoważonego rozwoju.

§ 12

W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w Rozdziale II §§ 15 – 20, Rozdziale III §§ 21 – 29, Rozdziale IV §§ 30 – 38 obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 13

Oprócz zasad dotyczących przeznaczenia, obowiązują warunki wynikające z przynależności danego terenu do następujących stref ochronnych, zawarte w rozdziale II §§ 15-20 :

1. ochrony konserwatorskiej ścisłej „A",
2. ochrony konserwatorskiej pośredniej „B",
3. ochrony krajobrazu „K",
4. ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego „E",
5. obserwacji archeologicznych „OW",
6. projektowanego Adamowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
7. projektowanego Zespołu Krajobrazowego „Dolina Bystrzycy",
8. projektowanego florystycznego rezerwatu przyrody „Łęg Bystrzycki",
9. Ekologicznego Systemu Ochrony Przyrody ESOCH,
10. Izolacyjna obiektów uciążliwych.

§ 14

1. Wprowadza się na terenie Gminy zakaz lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych i mogących pogorszyć stan środowiska z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej służącej jego ochronie.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

ROZDZIAŁ II

OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 15

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

1. OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

1/ WOJCIESZKÓW – Park pałacowy XVIII/XIX w.
Nr rej. A/395

2/ ZOFIBÓR – Zespół kościoła parafialnego (kościół drewniany 1854 r., dzwonnica drewniana ok. 1854 r)
Nr rej. A/359

Dla wymienionych wyżej zespołów obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej wg ustaleń § 15 ust. 3.

2. OBIEKTY FIGURUJĄCE W EWIDENCJI DÓBR KULTURY WOJ. LUBELSKIEGO OBJĘTE POŚREDNIĄ OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ

1/ MARIANÓW

a/ dom Nr 11 drewniany, l.30-XX w.

2/ OSZCZEPALIN DRUGI

a/ kapliczka murowana, l. 20-XX w.
b/ dom Nr 66 drewniany, pocz. XX w.

3/ OSZCZEPALIN PIERWSZY

a/ dom Nr 10 drewniany, k.. XIX w.
b/ dom Nr 14 drewniany, pocz. XX w.
c/ dom Nr 17 drewniany, l. 30-XX w.
d/ dom Nr 18 drewniany, l. 30-XX w.

4/ PRZYTULIN

a/ pozostałości parku dworskiego, 2 poł. XIX w., obowiązuje strefa ochrony krajobrazu wg ustaleń § 15 ust. 5

5/ ŚWIDERKI

a/ dom Nr 3 drewniany, l. 30-XX w.
b/ dom Nr 19 drewniany, l. 30-XX w.
c/ dom Nr 20 /obecnie 22/ drewniany, l. 30-XX w.
d/ dom Nr 59 /obecnie 62/ drewniany, pocz. XX w.
e/ dom Nr 63 /obecnie 66/ drewniany, pocz. XX w.
f/ dom Nr 65 /obecnie 73/ drewniany, przed 1920 r.

6/ WOJCIESZKÓW

a/ zespół kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Jezusa
- kościół murowany, 1897-1899 r. /wraz z cmentarzem przykościelnym objęte strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej wg ustaleń § 15 ust. 3
- plebania drewniana, ok. 1897 r.

b/ budynek dawnego Urzędu Gminy drewniany, ok. 1864 r.
c/ budynek Szkoły Podstawowej drewniany, 1935 r.
d/ budynek Szkoły Rolniczej drewniany, l. 30-XX w.
e/ zespół pałacowo-parkowy (folwark)
- stajnia murowana, pocz. XX w.
- obora murowana, pocz. XX w.
- spichlerz murowany, 4 ćw. XIX w. i 1917 r.
- drewutnia murowana, 1927 r.

f/ ul. Grondowa
- dom Nr 40 drewniany, l. 30-XX w.

g/ ul. Kleeberga
- dom Nr 6 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 8 drewniany, l. 20-XX w.
- dom Nr 12 drewniany, l. 30-XX w.
- dom Nr 16 drewniany, l. 20-XX w.

h/ ul. Kościelna
- dom Nr 8 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 9 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 17 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 28 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 37 drewniany, l. 30-XX w.
- dom Nr 44 drewniany, l. 30-XX w.

j/ ul. Ogrodowa
- dom Nr 5 drewniany, l. 30-XX w.

k/ ul. Sienkiewicza
- dom Nr 7 drewniany, l. 30-XX w.
- dom Nr 9 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 11a drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 13 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 15 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 19 drewniany, pocz. XX w.
- dom Nr 23 drewniany, l. 20-XX w.
l/ pozostałości gorzelni murowanej, pocz.XX w. ul.Partyzantów

7/ WOLA BYSTRZYCKA

a/ dom Nr 45 drewniany, pocz. XX w.

8/ WÓLKA DOMASZEWSKA

a/ pozostałości parku dworskiego, poł. XIX w.
/obowiązuje strefa ochrony krajobrazu wg ustaleń § 15 ust. 5
b/ dom Nr 2 drewniany, l. 20-XX w.
c/ dom Nr 6 drewniany, l. 30-XX w.
d/ dom Nr 10 drewniany, l. 30-XX w.
e/ dom Nr 15 drewniany, l. 20-XX w.
f/ dom Nr 42 drewniany, l. 20-XX w.
g/ dom Nr 53 drewniany, l. 20-XX w.
h/ zespół gorzelni
- gorzelnia murowana, k. XIX w.
- dom gorzelnianego murowany, k. XIX w.
- magazyn murowany, k. XIX w.
/obowiązuje strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej
wg ustaleń § 15 ust.4

9/ ZOFIBÓR

a/ plebania murowana, pocz. XX w.
b/ dom Nr 29 drewniany, ok. 1919 r.
c/ dom Nr 130 /obecnie 25/ drewniany, 1913 r.

Wszelkie prace prowadzone przy obiektach figurujących w ewidencji dóbr kultury wymagają uzyskania opinii Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie poprzedzającym wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. USTALA SIĘ STREFĘ „A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA:

- zespołu kościoła parafialnego p.w. Najświętszego Serca Jezusa w Wojcieszkowie,
- parku pałacowego w Wojcieszkowie,
- zespołu kościoła parafialnego w Zofiborze

a/ ustala się zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
b/ ustala się wymóg zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
c/ postuluje się uzupełnianie drzewostanu wyłącznie gatunkami jakie rosły uprzednio,
d/ wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Lubelskiego Konserwatora Zabytków.

4. USTALA SIĘ STREFĘ „B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA:

- terenu zespołu gorzelni w Wólce Domaszewskiej,
- rynku wraz z ulicami wylotowymi oraz kwartałami przyrynkowymi od strony wschodniej i zachodniej w Wojcieszkowie,
- terenu sąsiadującego z parkiem, na którym znajdują się obiekty folwarczne w Wojcieszkowie,
- cmentarza parafialnego w Zofiborze,
- cmentarza parafialnego w Wojcieszkowie.

a/ ustala się wymóg zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejących dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
b/ wymaga się zachowania obecnego kształtu placu rynkowego w Wojcieszkowie,
c/ wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych na terenie objętym strefą w Wojcieszkowie,
d/ wymaga się zachowania istniejącego układu ulic w Wojcieszkowie,
e/ zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych na placu rynkowym w Wojcieszkowie,
f/ należy dążyć do likwidacji zieleni wysokiej na placu rynkowym w Wojcieszkowie, pozostawiając ją do śmierci biologicznej, dopuszczającjedynie zieleń niską, co doprowadzi do przywrócenia formy placu rynkowego,
g/ należy dążyć do wyeliminowania z terenu objętego strefą obiektów

gospodarczych jak: obory, stodoły, gołębniki, przy czym w kwartale pomiędzy ul. Kościelną, Rynkiem, ulicą Sienkiewicza i terenem kościelnym w Wojcieszkowie konieczna jest likwidacja tego typu obiektów,

h/ zakazuje się lokalizacji obiektów przemysłowych i budownictwa wielorodzinnego,

j/ w budownictwie handlowo-usługowym Wojcieszkowa pozostawić priorytet sklepom jednobranżowym lokowanym w parterach domów,

k/ dopuszcza się realizację nowej zabudowy pod warunkiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

l/ zaleca się realizację budynków o formach regularnych brył geometrycznych z dachami dwuspadowymi o symetrycznym spadku oraz z dwuspadowymi naczółkami,

m/ maksymalna wysokość zabudowy – dwie kondygnacje, a w kwartale pomiędzy ulicą Kościelną, Rynkiem, ulicą Sienkiewicza i terenem kościelnym – półtorej kondygnacji, max. poziom podłogi parteru – 60 cm nad terenem,

n/ w strefie tej należy zachować i poddać restauracji i modernizacji technicznej obiekty o wartościach kulturowych wraz z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,

o/ wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. USTALA SIĘ STREFĘ „K" OCHRONY KRAJOBRAZU DLA:

- terenu stawów i alei dojazdowej w Burcu,
- pozostałości parku dworskiego w Przytulinie,
- parku dworskiego w Wólce Domaszewskiej,
- terenu wokół cmentarza przykościelnego w Wojcieszkowie,
- terenu wokół cmentarza parafialnego w Wojcieczkowie,
- terenu przy parku i zespole folwarcznym w Wojcieszkowie,
- terenu wokół cmentarza przykościelnego w Zofiborze,
- terenu wokół cmentarza parafialnego w Zofiborze,

a/ ustala się obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu,

b/ ustala się obowiązek utrzymania istniejącego użytkowania,

c/ zabrania się wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,

d/ zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem rekonstrukcji dawnych dworów w Przytulinie i Wólce Domaszewskiej,

e/ wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

f/ działalność konserwatorska w strefie „K" winna zmierzać do:
- restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ewentualnie częściowym ich odtworzenia,
- konserwacji krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, uwolnienia tego obszaru od elementów dysharmonizujących, do rekultywacji fragmentów zniszczonych, do wprowadzania nowych elementów krajobrazowych podnoszących estetyczne wartości tych terenów i podkreślających ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
- do wprowadzenia funkcji ogólnospołecznych (rekreacyjnych lub reprezentacyjnych) pod warunkiem należytego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem.

6. USTALA SIĘ STREFĘ „ E „ OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO DLA :

widoku kościoła parafialnego w Wojcieszkowie z szosy do Łukowa

a/ wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,

b/ dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie parterowej,

c/ wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy mogą być dokonywane jedynie po uzyskaniu pisemnego zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

7. USTALA SIĘ STREFĘ „OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNYCH

Na terenach położonych w strefach obserwacji archeologicznej oraz na terenie lub w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych poza strefami – wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z budową obiektów kubaturowych oraz inwestycje liniowe /sieci i infrastruktura/ związane z pracami ziemnymi i przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu muszą być zgłoszone do Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla zamierzonych inwestycji.

§ 16

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

1. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną południowo zachodni obszar gminy stanowiący fragment projektowanego Adamowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Do czasu wydania rozporządzenia wojewody w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na omawianym terenie obowiązuje dotychczasowy charakter zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
   1/ szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu, w tym zwłaszcza:
      a/ .ochrona punktów panoram widokowych,
      b/ ochrona naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych,
      c/ ochrona krajobrazu naturalnych ekosystemów,
   2/ szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
   3/ wymogu zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej głównie lasami i dolinami rzecznymi.

2. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną projektowany florystyczny rezerwat przyrody „Łęg Bystrzycki". Jest to obszar o powierzchni 15 ha, obejmujący niewielki fragment prawobrzeżnej doliny Małej Bystrzycy oraz fragment oddziału 117 kompleksu leśnego przylegającego do doliny. Celem ustanowienia rezerwatu jest ochrona stanowisk występujących tu rzadkich i chronionych gatunków roślin oraz utrzymanie siedlisk wilgotnych lasów łęgowych. Do czasu wydania aktu prawnego przez Ministra Środowiska ustanawiającego rezerwat na omawianym terenie obowiązuje dotychczasowy charakter użytkowania terenu oraz zakaz zmiany stosunków wodnych i przekształcenia naturalnych zbiorowisk roślinnych. Do czasu rozpatrzenia wniosku o ustanowienie rezerwatu przyrody omawiany teren należy objąć ochroną prawną jako użytek ekologiczny.

3. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną następujące projektowane użytki ekologiczne:
   1/ „Biała Góra". Jest to obszar obejmujący dwa oczka wodne powstałe w wyniku zabagnienia byłej żwirowni, leżące na południe od wsi Oszczepalin. Celem ochrony jest zachowanie istniejących zbiorowisk: szuwarowych, torfowiskowych i zarośli brzozowych na torfowisku niskim oraz ochrona miejsc

gniazdowania ptaków i bytowania licznie występujących tu płazów.

2/ „Bagno Wólka". Jest to obszar położony tuż przy południowej granicy gminy w leśnym obniżeniu terenu, na południe od zabudowy od wsi Oszczepalin. Celem ochrony jest zachowanie zbiorowisk bagiennych lasów olszowych, zarośli wierzbowych, fragmentów torfowiska niskiego i szuwarów turzycowych.

3/ „Starorzecze Bystrzycy". Jest to teren starorzecza Bystrzycy z otaczającymi je szuwarami, położony przy moście we wsi Świderki. Celem ochrony jest zachowanie zbiorowisk wodnych i szuwarowych, występujących w starorzeczu Bystrzycy i na terenach przyległych.

4. Do czasu wydania aktów prawnych ustanawiających użytki ekologiczne wymienione w punktach 1 – 3 na ich terenach obowiązuje dotychczasowy charakter użytkowania oraz zakaz zmiany warunków siedliskowych, w tym zwłaszcza zmiany stosunków wodnych i niszczenia naturalnych zbiorowisk roślinnych.

5. Wskazuje się do objęcia ochroną prawną Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Dolina Bystrzycy"
   Celem ochrony jest zachowanie walorów przyrodniczo – krajobrazowych obszaru i chronienie go przed zmianą sposobu użytkowania terenu. Za szczególnie istotne elementy krajobrazowo – przyrodnicze uznaje się starorzecza, mokre łąki, fragmenty bagiennych lasów olszowych oraz ochronę licznych zwierząt zamieszkujących dolinę.
   Do czasu wydania aktu prawnego ustanawiającego zaproponowaną wyżej formę ochrony na tym terenie obowiązuje dotychczasowy charakter użytkowania w tym zwłaszcza zakaz zmian stosunków wodnych, istniejących form rzeźby terenu i niszczenia naturalnych zbiorowisk roślinnych.

6. Adaptuje się ustanowione następujące pomniki przyrody:
   1/ aleję kasztanowców z domieszką lip drobnolistnych, jesionów i wiązów w miejscowości Burzec na długości 1200 m – 166 drzew,
   2/ jodłę jednobarwną w południowej części parku dworskiego w Wólce Domaszewskiej,
   3/ dwa wiązy szypułkowe w miejscowości Burzec,

7. W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują działania ochronne, wynikające z art. 37 Ustawy o ochronie przyrody.

8. Wskazuje się do objęcia jako pomniki przyrody następujące drzewa:
   1/ dąb szypułkowy o obwodzie pnia 274 cm i wysokości około 20 m, rosnący na północnym skraju lasu, koło oczka wodnego, około 1,3 km na południe od Wólki Domaszewskiej,
   2/ dąb szypułkowy o obwodzie pnia 290 cm i wysokości około 18 m rosnący samotnie w polu, 100 m od południowego skraju lasu, 2,5 km na południe od Wólki Domaszewskiej,
   3/ sosna zwyczajna o obwodzie pnia 195 cm i wysokości około 30 m, rosnąca na początku oddziału 118 przy drodze leśnej Wola Bobrowa – Oszczepalin,
   4/ grab zwyczajny o obwodzie pnia około 100 cm i wysokości około 20 m, rosnący przy zakręcie drogi leśnej Wola Bobrowa – Oszczepalin,
   5/ dąb szypułkowy o obwodzie pnia 273 cm i wysokości około 25 m, rosnący przy zakręcie drogi leśnej Wola Bobrowa – Oszczepalin,
   6/ lipa drobnolistna o obwodzie pnia 310 cm i wysokości około 20 m, rosnąca przy szosie w Oszczepalinie Pierwszym,
   7/ dąb szypułkowy o obwodzie pnia 315 cm i wysokości około 25 m, rosnący przy południowej granicy gminy na skraju lasu na południowy wschód od Kolonii Wólka.

9. Do czasu wydania aktów prawnych, ustanawiających pomniki przyrody obowiązuje zakaz niszczenia drzew i ich systemów korzeniowych oraz zmiany warunków siedliskowych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew.

§ 17

1. Ustanawia się **Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH)** jako ekologicznie aktywny i ciągły przestrzennie układ przyrodniczy, którego celem jest ochrona terenów o wysokich walorach przyrodniczych przed zmianą sposobu ich użytkowania oraz zapewnienie warunków dla właściwego funkcjonowania przyrody.

2. ESOCH na terenie gminy współtworzą:
   1/ dna dolin rzecznych Małej Bystrzycy i Bystrzycy z istniejącymi zbiornikami wodnymi,
   2/ lasy,
   3/ strefa ochrony warunków siedliskowych lasów o szerokości 50 m od skraju lasu,
   4/ suche obniżenia dolinne.

3. Na obszarach objętych systemem wyklucza się:

1/ lokalizację wszelkich form zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem wyznaczonych w planie,
2/ lokalizację kopalń surowców mineralnych,
3/ prowadzenia prac melioracyjnych zmierzających do odwodnienia terenów,
4/ lokalizację wszelkiego rodzaju składowisk odpadów, wylewisk nieczystości i grzebowisk zwierząt,
5/ tworzenie nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do doliny Bystrzycy.

4. Zasady gospodarowania na terenach objętych systemem podporządkowuje się funkcjom dla jakich został on ustanowiony, a więc funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska.

5. Za funkcje uzupełniające uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolno-hodowlaną zgodnie z ustaleniami planu.

6. Na obszarach objętych Ekologicznym Systemem Obszarów Chronionych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska.

§ 18

1. Na terenie gminy wprowadza się obowiązek zachowania, ochrony i powiększania zasobów leśnych na zasadach określonych w ustawie o lasach (Dz. U. Nr 101 z 1991r. z późniejszymi zmianami).

2. Wprowadza się zakaz zmiany sposobu użytkowania lasów.

3. Na obszarach leśnych:
1/ wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej poza obiek - tami służącymi gospodarce leśnej,
2/ dopuszcza się przystosowanie obszarów leśnych do ograniczonej względami przyrodniczymi penetracji pieszej, rowerowej i konnej wykorzystując w tym celu istniejący układ dróg, duktów leśnych i polany śródleśne oraz realizację zadaszeń turystycznych, węzłów sanitarnych pól biwakowych i innych terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Wymaga to uzgodnień z administracją leśną,

4. Uznaje się za celowe zwiększenie lesistości obszaru gminy. W tym celu:
1/ wskazuje się do zalesienia grunty przyleśne, nieużytki rolnicze, wyrobiska poeksploatacyjne oraz grunty zdegradowane,

2/ dopuszcza się do zalesienia, poza wyznaczonymi w planie, grunty niskich klas bonitacyjnych (IV – VI klasa) wypadających z produkcji rolnej,
3/ z zalesień wyklucza się doliny rzeczne Bystrzycy i Małej Bystrzycy.

5. W strefie ochrony warunków siedliskowych lasów w odległości 50 m od skraju lasu:
   1/ wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną,
   2/ dopuszcza się lokalizację terenowych obiektów obsługi ruchu turystycznego w postaci parkingów przyleśnych, węzłów sanitarnych i zadaszeń turystycznych.

6. Uznaje się za wskazane kształtowanie struktury gatunkowej lasów zmierzającej do powiększenia różnorodności biologicznej, zwiększenia odporności na czynniki zewnętrzne i dostosowanie struktury gatunkowej do typu miejscowego siedliska leśnego.

§ 19

Wody śródlądowe

1. Dla wód rzek Bystrzycy i Małej Bystrzycy ustanawia się II klasę czystości. Dla osiągnięcia zamierzonej klasy czystości wód wprowadza się następujące rygory:
   1/ wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do wód i gruntu,
   2/ docelowo wody pościekowe odprowadzane do wód powierzchniowych muszą spełniać wymogi II klasy czystości wód,
   3/ wprowadza się zakaz zmiany sposobu użytkowania zbiorników wodnych poza funkcję wyznaczoną w planie,
   4/ obowiązuje zakaz usuwania zarośli i zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzek Bystrzycy i Małej Bystrzycy, za wyjątkiem konserwacji koryt tych rzek. Na wycinanie drzew należy uzyskać zgodę zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

2. Obowiązuje zakaz zasypywania rowów melioracyjnych służących odwadnianiu terenów zalewowych.

§ 20

1. Na obszarze gminy wprowadza się zakaz lokalizacji:
   1/ magazynów produktów ropopochodnych, w tym również stacji benzynowych, za wyjątkiem terenów wyznaczonych pod tę funkcję w planie,
   2/ obiektów, których zasięg emisji zanieczyszczeń, w tym również akustycznych, przekracza dopuszczalne normy poza granicami posesji,
   3/ obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefach oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia.

2. Na obszarze gminy obowiązuje zakaz zmiany sposobu użytkowania gleb z rolniczego na nierolniczy, z wyjątkiem terenów wskazanych w planie pod rozwój układu osadniczego i zalesienia.

3. Na terenach z płytko zalegającym poziomem wód gruntowych wprowadza się obowiązek wykonywania badań geotechnicznych gruntu dla posadawiania obiektów kubaturowych, w tym zwłaszcza budynków mieszkalnych.
4. Dla poprawy stanu higieny atmosfery, w odniesieniu do zabudowy istniejącej oraz inwestycji nowych i modernizacji istniejących zakładów plan zaleca stosowanie gazu ziemnego oraz paliw niskoemisyjnych (tzw. ekologicznych).

ROZDZIAŁ III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TEREN ÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA DLA RYSUNKU PLANU W SKALI 1 : 10 000

§ 21

Dla terenów wyznaczonych na mapie liniami rozgraniczającymi w §§ 21-29 określone zostają podstawowe rodzaje przeznaczenia z warunkami ich dopuszczenia.

Tereny te oznaczone są na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały symbolami:

§ 22

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

1. MN – Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

1/ Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
   a. wielkość działki 800 – 2000 m2, z dopuszczeniem powiększenia działki w przypadku sąsiedztwa z drogą powiatową,
   b. dojazdu o minimalnej szerokości 5 m, z wyłączeniem przypadków określonych w przepisach szczególnych

2/ W przypadku gdy obszar nie posiada planu określającego parcelację i sposób obsługi technicznej, inwestor winien przygotować plan podziału terenu w granicach wytyczonych przez właściwy organ administracji samorządowej, który winien zawiadomić zainteresowanych właścicieli nieruchomości położonych w tym obszarze. Wyżej wymieniony plan podziału winien zawierać:
   a. zasady kompozycji przestrzennej,
   b. podział terenu na działki budowlane,
   c. rozwiązanie obsługi komunikacyjnej z określeniem linii rozgraniczających, charakterystycznych przekrojów ulic, oraz w miarę potrzeb urządzeń komunikacji publicznej i parkowania,
   d. nieprzekraczalne linie zabudowy,
   e. układ zieleni,

f. gabaryty budynków i formę dachu, (w nawiązaniu do tradycyjnej okolicznej zabudowy),
g. sposób zaopatrzenia w wodę i media energetyczne oraz odprowadzanie ścieków.

3/ Plan podziału podlega akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej i jest wytyczną dla przyszłych inwestycji lokalizowanych w granicach terenu objętego planem podziału.

4/ Na terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się:
a. dopuszcza się lokalizację obiektów usług publicznych i komercyjnych, wyodrębnienie terenów zieleni publicznej, urządzeń sportu, urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacyjnych pod warunkiem że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, a ich uciążliwość mieści się w granicach działki do której inwestor ma tytuł prawny,
b. wprowadza się wymóg ujednolicenia wysokości ogrodzeń od strony ulic.

5/ Obowiązuje utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
a. maksymalna wysokość – parter z poddaszem użytkowym,
b. pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci, o spadku powyżej 30°,
c. wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia, poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu w obrysie murów.

6/ W przypadku lokalizacji towarzyszących funkcji usługowych i działalności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca postojowe w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników obiektów, nie mniej jednak niż 1 stanowisko postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej.

2. MR – teren zabudowy zagrodowej.

1/ Na terenach określonych jako zabudowa zagrodowa ustala się:

a. adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk,
b. lokalizację nowych siedlisk rolniczych,
c. lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach minimum 1000 m² jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego pod warunkiem bezpośredniej

dostępności do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielenie lub podział na działki jednorodzinne w głębi posesji /do głębokości wyznaczonej planem dla zabudowy zagrodowej/ jedynie w przypadku możliwości zapewnienia odległości 30 m od granicy z sąsiednimi działkami zagrodowymi dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na warunkach działek jednorodzinnych,

d. lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki, oraz innych funkcji pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
e. przekształcenie siedlisk na zabudowę letniskową,
f. zwarte obszary usług, zabudowy jednorodzinnej i letniskowej nie mogą przekraczać pow. 0,5 ha. dla klasy gruntów I-III oraz 1,0 ha. dla klasy gruntów IV,
g. wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska.

2/ Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego układu przestrzennego wsi i nawiązanie formy projektowanej zabudowy do istniejącej tradycji budowlanej, poprzez :

a. kontynuację jednorzędowej zabudowy pasmowej wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych, z usytuowaniem obiektów mieszkalnych od strony drogi a budynków gospodarczych w głębi działki,
b. w skali zabudowy – max. jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,
c. w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,
d. sytuowanie budynków w ujednoliconej linii od krawędzi dróg publicznych,
e. pokrycie budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45° z wyjątkiem, gdy warunek ten uniemożliwiłby zabudowę działki,
f. zwartość układu zabudowy:

- optymalna szerokość frontu działki zagrodowej ok. 30 m,
- wielkość działki zagrodowej 0,20 – 0,30 ha, dopuszcza się lokalizację na działkach większych.

3. ML – Teren zabudowy letniskowej.

1/ Na terenie przeznaczonym pod zabudowę letniskową obowiązuje opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego w skali uszczegółowionej, ustalającego zasady:

a. podziału terenu na działki budowlane,
b. zabudowy,
c. realizacji infrastruktury technicznej

2/ Do czasu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali uszczegółowionej ustala się dotychczasowy sposób użytkowania jako tymczasowe zagospodarowanie terenu, z wykluczeniem rozbudowy istniejących obiektów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 23

TERENY USŁUG

1. UC – Teren usług komercyjnych.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie pod :

a. handel,
b. gastronomia i hotelarstwo,
c. usługi bytowe i rzemiosło nieuciążliwe.

2/ Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających :

a. usług publicznych,
b. urządzeń infrastruktury technicznej,
c. lokali mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 1 pod warunkiem że w/w obiekty stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i łącznie nie zajmują więcej niż 20 % powierzchni danego obszaru.

3/ Ustala się wysokość obiektów do II kondygnacji.

4/Zasady realizacji usług:

a. adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy,
b. wyklucza się możliwość realizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i szkodliwych dla zdrowia ludzi,

c. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
d. wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania, nie mniej jednak niż jedno stanowisko postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej.

2. UP – Teren usług publicznych.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie pod :
a. administrację,
b. łączność,
c. oświatę,
d. zdrowie i opiekę społeczną,
e. obiekty sakralne,
f. obiekty strażnic OSP,
g. inne usługi publiczne.

2/ Dopuszcza się lokalizację :
a. usług komercyjnych,
b. terenów zieleni i urządzeń sportu,
c. urządzeń infrastruktury technicznej,
d. lokali mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w pkcie 1 pod warunkiem, że w/w obiekty stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i łącznie nie zajmują więcej niż 20 % powierzchni danego obszaru.

3/ Ustala się wysokość obiektów do 2 kondygnacji.

4/Zasady realizacji usług :
a. adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy,
b. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
c. wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania,
d. do czasu docelowego zagospodarowania, tereny przeznaczone w planie na cele publiczne mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy, pod warunkiem że zainwestowanie związane z tymczasowym użytkowaniem, nie będzie miało trwałego charakteru, a usunięcie obiektów tymczasowych nastąpi na koszt użytkującego tymczasowo teren, w terminie ustalonym przez realizatora inwestycji zgodnej z ustaleniami planu.

3. US – Teren boiska sportowego.

1/ Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

2/ W okresie zagrożenia Państwa teren do wykorzystania dla lokalizacji budowli ochronnych oraz punktów likwidacji skażeń.

§ 24

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

1. AG 1 – Teren aktywności gospodarczej.

1/Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod:

a. zakłady przemysłowe,
b. bazy, składy, magazyny i hurtownie,
c. rzemiosło produkcyjne.

2/ Dopuszcza się lokalizację :

a. usług komercyjnych,
b. urządzeń komunikacji,
c. urządzeń infrastruktury technicznej,

pod warunkiem że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej.

3/ Zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

4/ Możliwość lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej i jednoczesnego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

5/ Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych z wymogiem ograniczenia ich oddziaływania do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

6/ Dopuszcza się lokalizację obiektów, których uciążliwość mieści się w granicach działki.

7/ Zobowiązuje się inwestora do zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

8/ Zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej.

9/ Zobowiązuje się inwestora do zagospodarowania działki zielenią izolacyjną, jednocześnie z realizacją inwestycji. Pasy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg.

2. U / AG / M – Teren aktywności gospodarczej i usług komercyjnych z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod:

a. rzemiosło usługowe,
b. nieuciążliwa działalność produkcyjna,
c. magazyny, hurtownie, bazy,
d. usługi komercyjne,
e. budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące.

Teren może być wykorzystany w całości pod każdą z wymienionych funkcji lub mogą one występować równolegle przy zachowaniu przepisów szczególnych.

2/ Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

3/ Zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

4/ Zobowiązuje się inwestora do zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

5/ Dopuszcza się podział terenu w oparciu o koncepcję zagospodarowania terenu, wykonaną przez uprawnionego urbanistę , która powinna zawierać:

a. podział terenu na działki,
b. rozwiązanie obsługi komunikacyjnej z określeniem linii rozgraniczających,
c. sposób zaopatrzenia w wodę i media energetyczne oraz sposób odprowadzenia ścieków dla nowo powstałych działek.

Koncepcja podlega akceptacji przez właściwy organ administracji samorządowej.

3.AGR – Teren aktywności gospodarczej dla obsługi rolnictwa.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod:

a. urządzenia produkcji rolnej i hodowlanej,
b. urządzenia obsługi agro i zootechnicznej oraz weterynaryjnej,
c. nieuciążliwe zakłady produkcyjne,
d. rzemiosło usługowe,
e. bazy ,składy , magazyny, hurtownie,

2/ Dopuszcza się lokalizację:

a. usług komercyjnych ,
b. urządzeń komunikacji,
c. urządzeń infrastruktury technicznej,
d. budynków mieszkalnych dla właścicieli zakładów

pod warunkiem że stanowią one uzupełnienie lub wzbogacenie funkcji podstawowej.

3/ Zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska.

4/ Zobowiązuje się inwestora do zabezpieczenia miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb funkcji terenu.

4. PE –Teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.

Na wyznaczonych terenach eksploatacji piasku ustala się:

1/ Powierzchniową eksploatację piasku pod warunkiem że wykorzystanie miejscowych zasobów surowców mineralnych nie spowoduje trwałej degradacji środowiska przyrodniczego.

2/ Ustala się obowiązek rekultywacji wyrobisk, preferuje się rekultywację poprzez zalesienie i zadarnienie.

3/ Dla uruchomienia eksploatacji surowców mineralnych niezbędne jest:

a/ udokumentowanie istniejących złóż surowców mineralnych
b/ uzyskanie koncesji na eksploatację złóż, w której zostanie określona min. Dopuszczalna głębokość eksploatacji,
c/ uzyskanie opinii Zespołu Zarządu Lubelskich Parków Krajobrazowych na eksploatację złoża w przypadku ustanowienia Adamowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 25

TERENY PRODUKCJI ROLNEJ I OGRODNICZEJ.

1. RP – Teren rolny bez prawa zabudowy.

1/ Wyklucza się lokalizację nowych obiektów , poza istniejącymi siedliskami rolnymi.

2/ Dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącego siedliska w granicach działki.

3/ Dopuszcza się lokalizację terenów zieleni i urządzonych ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych.

4/ Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi.

2. RPm – Teren rolny z dopuszczeniem lokalizacji siedlisk.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe.

2/ Ustala się w stosunku do istniejącej zabudowy możliwość dokonywania remontów i wymiany obiektów budowlanych, ich uzupełnianie i przebudowę, oraz zmianę sposobu użytkowania, bądź wykorzystywania terenu na cele rolnicze, mieszkaniowe lub usługowe.

3/ Dopuszcza się realizację nowych zagród lub budynków gospodarczych związanych z posiadaniem i prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub specjalistycznej udokumentowanej produkcji rolniczej, pod warunkiem posiadania własnego dojazdu do drogi publicznej oraz realizacja we własnym zakresie niezbędnej infrastruktury.
4/ Dopuszcza się możliwość zalesień na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi.

3. RZ – Teren łąk i pastwisk.

Obowiązują ustalenia jak dla RP terenów rolnych bez prawa zabudowy.
(§ 25 pkt 1 z wyjątkiem ust. 4)

4. RO – Teren upraw ogrodniczych w Wólce Domaszewskiej.

1/ Adaptacja istniejącego zainwestowania.

2/ Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej.

§ 26

TEREN ZIELENI I WÓD

1. RL – Teren leśny.

1/ Zakaz lokalizacji wszelkich obiektów w lasach i w strefie ochrony warunków sidliskowych lasu tzn. w odległości minimum 50 metrów od ściany lasu z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, oraz obsługą turystyki / parkingi przyleśne, ścieżki rowerowe, wiatrochrony /.

2/ Ustala się zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.

3/ Obowiązuje kształtowanie struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększania różnorodności biologicznej, zwiększania odporności na czynniki zewnętrzne i dostosowania do typu miejscowego siedliska leśnego.

4/ Zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w lesie i w odległości minimum 50 m. od ściany lasu.

2. RL/RP – Teren dolesień.

1/ Wyznacza się do zalesienia następujące grunty rolne: przyleśne, marginalne /nieużytki/, tereny wyrobisk, dzikich wysypisk, zdegradowane, o najniższych klasach bonitacyjnych, o dużych spadkach, narażone na procesy erozyjne, położone w strefach ochrony źródliskowej i na kierunkach powiązań przyrodniczych.

2/ Dopuszcza się powiększanie kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów przeznaczonych w planie na cele rolnicze (RP , RPm) na wniosek ich właścicieli z uwzględnieniem następujących warunków:

a. określonych w pkt 1 z wykluczeniem zalesiania gruntów kl. I-III
b. zachowanie interesów osób trzecich.

3. ZP – teren zieleni parkowej.

Obowiązują zasady pośredniej ochrony konserwatorskiej i rewaloryzacji parków dworskich Rozdź. II § 15 ust. 4

4. ZCc – Teren cmentarzy czynnych.

Obowiązują zasady pośredniej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony krajobrazu dla cmentarza parafialnego w Zofiborze - Rozdź II § 15 ust.4 i 5

5. W –Teren wód śródlądowych.

Obowiązują zasady zawarte w Rozdz. II § 19 .

§ 27

TERENY KOMUNIKACJI

1. KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod obiekty usług technicznych motoryzacji i stacji paliw
2/ Dopuszcza się nadto lokalizację:
a/ terenów zieleni
b/ urządzeń infrastruktury technicznej
3/ Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem ich dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

2. KD – Tereny tras komunikacyjnych

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod drogi (ulice):
a/ wojewódzką
b/ powiatowe
c/ gminne

2/ Dopuszcza się nadto lokalizację:
a/ terenów zieleni
b/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych
c/ urządzeń związanych z eksploatacją tras
d/ urządzeń infrastruktury technicznej

3/ Urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4/ Dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:

a/ **wojewódzka nr 808 klasy G – 25,0 ÷ 20,0 m** (dolna granica podanej wartości dotyczy przebiegu drogi w obszarze objętym ochroną konserwatorską)

b/ **powiatowe klasy Z – 20,0 ÷ 10,0 m (** dolna granica podanej wartości dotyczy przebiegu drogi w obszarze objętym ochroną konserwatorską)

c/ **gminne klasy D – 20,0 ÷ 8,0 m**

d/ **gminne wewnętrzne 15,0 ÷ 8,0 m**

e/ powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań

5/ Ustala się następujące minimalne odległości linii zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni poszczególnych kategorii dróg (ulic)

a/ wojewódzkiej nr 808 / KDW /

- 30,0 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych
- 40,0 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych
- 10,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenami zabudowanymi

b/ powiatowych / KDP /

- 20,0 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych
- 30,0 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych
- 8,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 20,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenami zabudowanymi

c/ gminnych / KDG /

- 15,0 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych i obiektów usługowych
- 20,0 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych
- 6,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 15,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenami zabudowanymi

d/ gminnych wewnętrznych / KDGw /

- 15,0 m dla budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych i obiektów usługowych
- 20,0 m dla budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych

- 6,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt w wyznaczonych obszarach zabudowy
- 15,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi poza terenami zabudowanymi

6/ Podane w ust. 5 nie dotyczą ogrodzeń obiektów wodnych melioracji oraz budownictwa komunikacyjnego. Wyklucza się lokalizowanie ogrodzeń wewnątrz linii rozgraniczających dróg określonych w ust. 4.

7/ Dopuszcza się zmniejszenie podanych w ust. 5 odległości sytuowania obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi od krawędzi jezdni dróg pod warunkiem udokumentowania przez inwestora możliwości zachowania odpowiednich warunków do zamieszkania i uzyskania zgody organu zarządzającego ruchem

8/ W obszarze wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej oraz na terenach zainwestowanych nowo wznoszone obiekty mogą być sytuowane w odległości od krawędzi jezdni nie mniejszej niż linia zabudowy wyznaczona przez obiekty istniejące na sąsiednich działkach jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami dotyczącymi dróg publicznych obowiązującymi w czasie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9/ Określenie granic obszarów zabudowanych następuje zgodnie z przepisami zawartymi w Prawie o ruchu drogowym.

§ 28

1. Ustalenia ogólne w zakresie inżynierii sanitarnej

1/ Plan ustala w obszarze gminy zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu gminnego.
2/ W okresie przejściowym do czasu realizacji wodociągu gminnego, na terenach położonych poza zasięgiem tego wodociągu plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych.
3/ Plan ustala lokalizację projektowanych studni specjalnych zgodnie z rysunkiem planu.
4/ Dla obszaru ośrodka gminnego w Wojcieszkowie oraz dla terenów skoncentrowanej zabudowy w miejscowościach Wólka Domaszewska i Oszczepalin plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej.

5/ W okresie przejściowym do czasu oddania do eksploatacji zbiorczych systemów kanalizacji, na terenach wymienionych w p. 4 plan dopuszcza odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnych szamb.
6/ Plan ustala lokalizację oczyszczalni ścieków dla zbiorczych systemów kanalizacji zgodnie z rysunkiem planu.
7/ Na terenach przeznaczonych pod zabudowę położonych poza obszarem określonym w p. 4, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnych szamb lub przydomowych oczyszczalni mechaniczno – biologicznych, pod warunkiem zachowania wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.
8/ Na obszarze gminy plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich ścieków.
9/ Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
10/ Dla poprawy standardów obsługi cieplnej obszaru gminy w okresie perspektywicznym plan dopuszcza możliwość rozwoju gazyfikacji na obszarze objętym opracowywanym planem.
11/ Zasady rozwoju systemu gazowniczego i sytemu zaopatrzenia w ciepło na obszarze gminy zostaną określone w założeniach i projekcie planu zaopatrzenia w gaz, energię cieplną i energię elektryczną, które to opracowania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy Prawa Energetycznego.
12/ W planie zabezpiecza się miejsca pod trasy przebiegu planowanych sieci gazowych usytuowane w ciągach istniejących i planowanych ulic i dróg w odległościach wynoszących minimum 0,5 m od linii regulacyjnych tych ciągów.
13/ W liniach ogrodzeń poszczególnych posesji lokalizowane powinny być szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.
14/ Warunki jakim powinny odpowiadać planowane sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 r. opublikowane w Dz. U. Nr 139/95.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie inżynierii sanitarnej

1/ WZ – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę z przeznaczeniem pod:
a/ lokalizację ujęć wody wodociągu gminnego
b/ urządzeń stacji wodociągowej systemu wodociągowego

2/ NO – Tereny urządzeń oczyszczania ścieków sanitarnych z przeznaczeniem pod:
a/ lokalizację oczyszczalni ścieków dla zbiorczych systemów kanalizacji sanitarnej

3/ NU – Terenu urządzeń składowania odpadów z przeznaczeniem pod:
a/ lokalizację gminnego składowiska odpadów

§ 29

ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA

1. ELEKTROENERGETYKA

1/ Ustala się zaopatrzenie obszaru gminy Wojcieszków w energię elektryczną przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych elementów systemu elektroenergetycznego .

2/ Wyznacza się na obszarze gminy rejony lokalizacje stacji transformatorowych słupowych lub wnętrzowych na terenach o dużej gęstości zabudowy
3/ Dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów pod realizację urządzeń elektroenergetycznych nie uwzględnionych w rysunku planu o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy

4/ Przewiduje się realizację na terenie sieci średniego napięcia zasilające stacje transformatorowe gminy w wykonaniu napowietrznym lub kablowym na terenach o dużej gęstości zabudowy

5/ Przewiduje się realizację na obszarze gminy sieci i przyłączy niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym lub kablowym na terenach o dużej gęstości zabudowy

2. TELEKOMUNIKACJA

1/ Ustala się obsługę telekomunikacyjną obszaru gminy Wojcieszków przez koncesjonowanych operatorów

2/ Przewiduje się realizację magistralnej i rozdzielczej sieci telekomunikacyjnej w postaci kanalizacji telefonicznej lub kabli telefonicznych doziemnych

3/ Zabrania się lokalizowania na obszarze gminy nowych linii telefonicznych napowietrznych oraz przewiduje stopniową ich likwidację

4/ Przewiduje się uzupełnienie łączności przewodowej siecią łączności telefonicznej komórkowej analogowej i cyfrowej

ROZDZIAŁ IV

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA DLA RYSUNKU PLANU W SKALI 1 : 1000

§ 30

Dla terenów wyznaczonych na mapie liniami rozgraniczającymi w §§ 30-38 określone zostają warunki zagospodarowania.
Tereny te oznaczone są na rysunku planu stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały symbolami:

§ 31

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ.

1.W - MR – Tereny zabudowy zagrodowej.

1/ Na terenach określonych jako zabudowa zagrodowa ustala się:

a. adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach siedlisk,
b. lokalizację nowych siedlisk rolniczych,
c. lokalizację zabudowy jednorodzinnej i letniskowej na działkach minimum 1000 m^2 jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego pod warunkiem bezpośredniej dostępności do drogi publicznej. Dopuszcza się wydzielenie lub podział na działki jednorodzinne w głębi posesji (do głębokości wyznaczonej planem dla zabudowy zagrodowej) jedynie w przypadku możliwości zapewnienia odległości 30 m od granicy z sąsiednimi działkami zagrodowymi dla zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na warunkach działek jednorodzinnych,
d. lokalizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki, oraz innych funkcji pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
e. w przypadku lokalizacji towarzyszących funkcji usługowych i działalności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca postojowe w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników obiektów,
f. możliwość przekształcenia siedlisk na zabudowę letniskową,
g. zwarte obszary usług , zabudowy jednorodzinnej i letniskowej nie mogą przekraczać pow. 0,5 ha. dla klasy gruntów I-III oraz 1,0 ha. dla klasy gruntów IV,

h. wyklucza się lokalizację ferm hodowlanych mogących pogorszyć stan środowiska.

i. na obszarach z dwustronną obsługą komunikacyjną proponuje się wtórny podział działek , oznaczony na rysunku planu linią przerywaną,

j. na fragmentach obszarów objętych strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej, obowiązują zasady ujęte w Rozdz. II § 15 , ust. 4 pkt c, g, h, k, l, m, n, o, p.

k. na fragmencie obszaru położonego w strefie izolacyjnej cmentarza wyklucza się lokalizację obiektów mieszkalnych,

l. dla obszaru objętego strefą obserwacji archeologicznych obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust 7.

2/ Obowiązuje utrzymanie tradycyjnego układu przestrzennego wsi i nawiązanie formy projektowanej zabudowy do istniejącej tradycji budowlanej, poprzez:

a. kontynuację jednorzędowej zabudowy pasmowej wzdłuż wyznaczonych dróg publicznych, z usytuowaniem obiektów mieszkalnych od strony drogi a budynków gospodarczych w głębi działki,

b. w skali zabudowy – max. jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym,

c. w formie i proporcji bryły budynków w nawiązaniu do tradycji lokalnych,

d. sytuowanie budynków w ujednoliconej linii od krawędzi dróg publicznych,

e. pokrycie budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° – 45° z wyjątkiem, gdy warunek ten uniemożliwiłby zabudowę działki,

f. zwartość układu zabudowy:
- optymalna szerokość frontu działki zagrodowej ok. 30 m.
- wielkość działki zagrodowej 0,20 – 0,30 ha ., dopuszcza się lokalizacje na działkach większych.

2. W - MN Teren z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą.

1/ Adaptacja istniejących obiektów mieszkalnych.

2/ Podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.

3/ Dopuszcza się możliwość korekty podziałów zmierzającej w kierunku połączenia działek.

4/ Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy :
   a. maksymalna wysokość – dwie kondygnacje,
   b. pokrycie dachem spadzistym o symetrycznym nachyleniu połaci, o spadku powyżej 30° .
   c. wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia, poziom podłogi parteru max. 1 m od poziomu terenu w obrysie murów,

5/ W przypadku lokalizacji towarzyszących funkcji usługowych i działalności gospodarczej należy wyznaczyć miejsca postojowe w ilości zaspakajającej potrzeby użytkowników obiektów.

6/ Zakaz lokalizacji obiektów usługowych wolnostojących.

7/ Dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w kubaturze budynków mieszkalnych.

8/ Dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących w głębi działki.

9/ Dla obszarów objętych strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust 4.

3. W - MN 1 – Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.

1/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. IV § 31 ust.2 pkt 1-8 z wyjątkiem pku 4/ a.

2/ Maksymalna wysokość budynków półtorej kondygnacji, o gabarytach i kształcie, zbliżonych do historycznych.

3/ Garaże lokalizować w kubaturze budynku mieszkalnego lub w głębi działki, pozostawiając front wolny od zabudowy.

4/ Z uwagi na zróżnicowane warunki gruntowo wodne niezbędne są badania geologiczno - inżynierskie dla posadowienia budynków.

5/ Poziom parterów budynków jak w obiektach istniejących w sąsiedztwie.

6/ Dopuszcza się równolegle lub zamiennie funkcję usługowo – handlową przy zachowaniu wrysowanej na rysunku planu linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń. Wrysowany podział terenu dotyczy jedynie realizacji zabudowy jednorodzinnej.

4. W- MN 2- Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.

1/ Obowiązują ustalenia jak Rozdz. IV § 31 ust 2 pkt 1-8 z wyjątkiem ptu 4/ a.

2/ Maksymalna wysokość zabudowy – jedna kondygnacja w obszarze objętym strefą ekspozycji oraz dwie kondygnacje na pozostałym obszarze.

3/ Dla obszaru położonego w strefie ekspozycji i strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust. 4 pkt c, h, j, k, l, n, o, p, oraz ust. 6 pkt a, b, c, z priorytetem dla strefy ekspozycji.

5. W – MN 3 – Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.

1/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. IV § 31 ust. 2 pkt 1-8 z wyjątkiem pktu 4/ a.

2/ Maksymalna wysokość zabudowy – półtorej kondygnacji.

3/ Dopuszcza się lokalizację budynków handlowo – usługowych wolnostojących o gabarytach i formie nawiązującej do tradycyjnej.

4/ Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust. 4 pkt c, g, h, j, k, l, m, n, p,

6. **W – MN 4 – Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.**

1/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz.IV § 31 ust.2 pkt 1-8..

2/ Dopuszcza się lokalizację budynków handlowo usługowych wolnostojących o gabarytach i formie nawiązującej do historycznych.

3/ Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust. 4 pkt c, g, h, j, k, l, m, n, o, p,

7. **W – MN 5 – Teren z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.**

Obowiązują ustalenia jak w Rozdz IV § 31 ust. 2 pkt 1-8 dla terenów MN z warunkiem poprzedzenia realizacji budynku wykonaniem badań podłoża gruntowego, w celu wykluczenia lokalizacji na terenach bezodpływowych.

§ 32

TERENY USŁUG.

1. **W - UP 1 – Teren usług publicznych.**

1/ Adaptacja istniejącej funkcji sakralnej, z możliwością lokalizacji innych usług publicznych nie kolidujących z funkcją istniejącą na zasadach jak w ustaleniach zawartych w Rozdz. III § 23 ust. 2 pkt 4,

2/ Obszar znajduje się w strefach ochrony konserwatorskiej bezpośredniej i pośredniej. Obowiązują ustalenia jak w Rozdz II § 15 ust 3 i 4.

2. **W - UP 2 – Teren usług publicznych.**

1/ Adaptacja istniejącej usługi zdrowia z możliwością uzupełnienia i zamiany na inne funkcje usług publicznych.

2/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. III § 23 ust. 2 ,

3. **W- UP 3 – Teren usług publicznych.**

1/ Adaptacja istniejących usług łączności i remizy OSP z możliwością uzupełnienia o inne funkcje publiczne i komercyjne.

2/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. III § 23 ust.1 dla usług komercyjnych i ust. 2 dla usług publicznych.

3/ Fragment obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej pośredniej. Obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust. 4

4. **W - UP / UC – Teren usług publicznych i komercyjnych.**

1/ Adaptacja istniejących funkcji administracji i handlu.

2/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. III § 23 ust. 1 i 2

3/ Fragment obszaru znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej pośredniej. Obowiązują ustalenia jak w Rozdz II § 15 ust. 4

4/ Dla obszaru objętego strefą ekspozycji obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust. 6.

5. **W - UP / UC / M – Teren przeznaczony zamiennie pod usługi publiczne, komercyjne lub mieszkalnictwo.**

1/ Adaptacja istniejącego budynku dla powyższych funkcji w uzgodnieniu z Państwowym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2/ Możliwość wprowadzenia dodatkowej zabudowy o gabarytach dostosowanych do otaczających obiektów.

6. **UC – Teren usług komercyjnych.**

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie pod:
   a. handel,
   b. gastronomia i hotelarstwo, usługi bytowe i rzemiosło nieuciążliwe.

2/ Dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających:
   a. usług publicznych,
   b. urządzeń infrastruktury technicznej,
   c. lokali mieszkalnych związanych z użytkowaniem określonym w ust. 1 pod warunkiem że w/w obiekty stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego i łącznie nie zajmują więcej niż 20 % powierzchni danego obszaru.

3/ Ustala się wysokość obiektów do II kondygnacji.

4/ Zasady realizacji usług:
   a. adaptacja istniejących obiektów usługowych, z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy,
   b. wyklucza się możliwość realizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska i szkodliwych dla zdrowia ludzi,
   c. lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu do którego inwestor ma tytuł prawny,
   d. wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania.

§ 33

TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

1. W - AG 1 – Teren aktywności gospodarczej.

1/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz III § 24 ust 1 pkt1,2,3,5,6,7,8,9.

2/ Na obszarach objętych strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ujęte w Rozdz. II , § 15 ust 4 .

2. W - AG 2 – Teren aktywności gospodarczej.

1/ Ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod:
   a. rzemiosło usługowe,
   b. nieuciążliwa działalność produkcyjna,
   c. magazyny, hurtownie, bazy,
   d. usługi komercyjne.

2/ Dopuszcza się funkcję mieszkalną jako uzupełniającą (mieszkania dla właściciela),

3/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. III § 24 ust. 2 pkt 2,3,4,

4/ Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej. Obowiązują zasady jak w Rozdz. II § 15 ust. 4.

3. W - AG 3 – Teren aktywności gospodarczej dla obsługi rolnictwa.

1/ Teren młyna gospodarczego.

2/ Dopuszcza się zmianę funkcji na usługi komercyjne. Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. III § 24 ust. 1 pkt 1,2,3,5,6,7,8,9.

§ 34

TERENY PRODUKCJI ROLNEJ

1. W - RP – Teren rolny bez prawa zabudowy.

1/ Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych.

2/ Na fragmentach obszarów objętych strefą ochrony krajobrazu obowiązują zasady ujęte u Rozdz. II § 15 ust 5.

2. W - RPm - Teren rolny z dopuszczeniem siedlisk.

1/ Podstawowe przeznaczenie terenu pod uprawy polowe.

2/ Dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk pod warunkiem dostępu do drogi publicznej.

3/Wyklucza się lokalizację siedlisk w strefie izolacyjnej cmentarza.

3. W - RZ – Teren łąk i pastwisk.

1/ Wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych oraz możliwości zalesień.

2/ Na fragmentach obszarów objętych strefą ochrony krajobrazu obowiązują zasady ujęte w Rozdz II § 15 ust. 5.

3/ Dla obszaru objętego strefą ochrony ekspozycji obowiązują ustalenia Rozdz. II § 15 ust. 6 pkt a.

4/ Dla obszaru objętego strefą obserwacji archeologicznych obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust.7.

§ 35

TERENY ZIELENI

1. W - ZP 1 – Teren zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod Nr rej. A/395

1/ Teren objęty ścisłą ochroną konserwatorską.

2/ Obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust. 3.

3/ Dla obszaru objętego strefą obserwacji archeologicznych obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust.7.

4/ Adaptacja istniejącego obiektu szkolnego.

5/ Wszelkie zamierzenia inwestycyjne , oraz wtórne podziały terenu w tym obszarze wymagają uzyskania zezwolenia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. W - ZP 2 – Teren zieleni parkowej na placu rynkowym.

1/ Teren objęty strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia jak w Rozdz. II § 15 ust.4, pkt b, e, f.

3. W - ZCc – Teren cmentarza czynnego

1/ Adaptacja istniejącego cmentarza z powiększeniem jego obszaru.

2/ Na fragmentach objętych strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej i ochrony krajobrazowej obowiązują zasady ujęte w Rozdz. II § 15 ust 4 i 5.

§ 36

TERENY KOMUNIKACJI

1. KD – Tereny tras komunikacyjnych

1/ ustala się podstawowe przeznaczenie gruntów pod drogi (ulice):
- a/ wojewódzką
- b/ powiatowe
- c/ gminne

2/ dopuszcza się nadto lokalizację:
   a/ terenów zieleni
   b/ urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych
   c/ urządzeń związanych z eksploatacją trasy
   d/ urządzeń infrastruktury technicznej

3/ urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.

4/ dla poszczególnych kategorii dróg (ulic) obowiązują niżej podane szerokości w liniach rozgraniczających:
   a/ wojewódzka nr 808 klasy G – 25, 0 ÷ 20,0 m
   b/ powiatowe klasy Z – 17,0 ÷ 10,0 m
   c/ gminne klasy D – 20,0 ÷ 8,0 m
   d/ gminne wewnętrzne 15,0 ÷ 8,0 m
   e/ powyższe ustalenia nie obowiązują w obrębie skrzyżowań

5/ szerokości poszczególnych dróg (ulic) w liniach rozgraniczających określa rysunek planu

6/ rysunek planu określa nieprzekraczalną linię zabudowy dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi od poszczególnych dróg (ulic)

7/ dla innych obiektów obowiązują ustalenia zawarte w § 27 pkt 2 ust. 5

2. KX – Tereny komunikacji pieszej

1/ Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi piesze o szerokości 3,0 ÷ 5,0 m w liniach rozgraniczających

2/ Dopuszcza się nadto lokalizację:
   a/ terenów zieleni
   b/ ścieżek rowerowych
   c/ urządzeń infrastruktury technicznej

3/ Urządzenia o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego

3. KDX – Tereny komunikacji pieszo – jezdnej

1/ Wyznacza się tereny z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod wydzielone ciągi pieszo – jezdne o szerokości 6,0 ÷ 8,0 m w liniach rozgraniczających

2/ Dopuszcza się nadto lokalizację:
   a/ ścieżek rowerowych
   b/ urządzeń infrastruktury technicznej
3/ Urządzenia o których mowa w ust, 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego

§ 37

1. Ustalenia ogólne w zakresie inżynierii sanitarnej

1/ Plan ustala w obszarze objętym planem zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci grupowego wodociągu gminnego.
2/ W okresie przejściowym do czasu realizacji wodociągu gminnego, na terenach położonych poza zasięgiem tego wodociągu plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych.
3/ Plan ustala lokalizację projektowanych studni specjalnych zgodnie z rysunkiem planu.
4/ Na obszarze ośrodka gminnego w Wojcieszkowie plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków zlokalizowaną poza wschodnią granicą obszaru ośrodka.
5/ W okresie przejściowym do czasu oddania do eksploatacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, na terenach wymienionych w p. 4 plan dopuszcza odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnych szamb.
6/ Na obszarze gminy plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich ścieków.
7/ Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych.
8/ Dla poprawy standardów obsługi cieplnej w okresie perspektywicznym na obszarze objętym opracowywanym planem, plan dopuszcza możliwość rozwoju gazyfikacji.
9/ Zasady rozwoju systemu gazowniczego i sytemu zaopatrzenia w ciepło na obszarze ośrodka gminnego zostaną określone w założeniach i projekcie planu zaopatrzenia w gaz, energię cieplną i energię elektryczną gminy Wojcieszków, które to opracowania powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy Prawa Energetycznego.
10/Plan ustala miejsca pod trasy przebiegu planowanych sieci gazowych usytuowane w ciągach istniejących i planowanych ulic i dróg w odległościach wynoszących minimum 0,5 m od linii regulacyjnych tych ciągów.
11/W liniach ogrodzeń poszczególnych posesji lokalizowane powinny być szafki gazowe otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

12/W udokumentowanych przypadkach braku możliwości spełnienia warunków określonych w p. 10 plan dopuszcza poprowadzenie sieci poza liniami regulacyjnymi ulic pod warunkiem zachowania wymagań wynikających z obowiązujących przepisów szczególnych.
13/Warunki jakim powinny odpowiadać planowane sieci gazowe określa rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995r. opublikowane w Dz. U. Nr 139/95.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie inżynierii saniternej.

WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę z przeznaczeniem pod:
1/ Lokalizację ujęć wody wodociągu gminnego
2/ Urządzeń stacji wodociągowej systemu wodociągowego

§ 38

1.ELEKTROENERGETYKA

1/ Ustala się zaopatrzenie ośrodka gminnego Wojcieszków w energię elektryczną przez dysponentów sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem istniejących i projektowanych elementów systemu elektroenergetycznego .

2/ Wyznacza się na terenie ośrodka gminnego Wojcieszków tereny urządzeń elektroenergetycznych – EE z przeznaczeniem pod realizację nowych stacji transformatorowych wnętrzowych wolnostojących

3/ Dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów pod realizację urządzeń elektroenergetycznych nie uwzględnionych w rysunku planu o ile uzasadnione jest to wzrostem zapotrzebowania mocy

4/ Przewiduje się realizację na terenie ośrodka gminnego Wojcieszków sieci średniego napięcia zasilających stacje transformatorowe w wykonaniu kablowym z jednoczesną likwidacją istniejących linii napowietrznych kolidujących z zagospodarowaniem terenu

5/ Przewiduje się realizację na terenie ośrodka gminnego Wojcieszków sieci i przyłączy niskiego napięcia w wykonaniu kablowym ze stopniową likwidacją sieci napowietrznej

2. TELEKOMUNIKACJA

1/ Ustala się obsługę telekomunikacyjną ośrodka gminnego Wojcieszków przez koncesjonowanych operatorów.

2/ Przewiduje się realizację magistralnej i rozdzielczej sieci telekomunikacyjnej w postaci kanalizacji telefonicznej lub kabli telefonicznych doziemnych.

3/ Zabrania się lokalizowania na terenie ośrodka gminnego nowych linii telefonicznych napowietrznych oraz przewiduje stopniową ich likwidację.

4/ Przewiduje się uzupełnienie łączności przewodowej siecią łączności telefonicznej komórkowej analogowej i cyfrowej.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały zachowują moc:

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Burzec, Wola Burzecka i Wojcieszków zatwierdzony Uchwałą Nr IV/8/98 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 30 grudnia 1998r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym województwa Siedleckiego z 31 grudnia 1998 r.

2. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/96/2000 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 17 marca 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 61, poz. 741 z dnia 25 października 2000 r.

3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Siedliska i Kolonia Bystrzycka zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/97/2000 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 25 października 2000 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 61, poz. 742.

§ 40

Ustala się stawki % opłaty na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

1. O % wzrostu wartości dla terenów:
   1/ przewidzianych na lokalizację usług publicznych,
   2/ przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,
   3/ przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności pod zalesienia i zadrzewienia,
   4/ przewidzianych pod rozwój zabudowy zagrodowej,
   5/ przewidzianych pod rozwój obsługi rolnictwa i produkcji rolnej,

2. 20 % wzrostu w miejscowości Wojcieszków oraz 10% wzrostu w pozostałych miejscowościach gminy objętych planem, dla terenów:

1/ przewidzianych na rozwój aktywności gospodarczej, powierzchniowej eksploatacji surowców oraz usług komercyjnych,
2/ przewidzianych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego (za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie O stawki procentowej),
3/ przewidzianych na lokalizację zabudowy letniskowej.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 42

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 43

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Jerzy Jaźwiński