

UCHWAŁA Nr IX/51/2003
Rady Gminy Komarówka Podlaska
z dnia 30 września 2003 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Komarówka Podlaska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 164, poz. 1587), w nawiązaniu do art. 18 ust. 1, art. 26, art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 - z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Rady Gminy w Komarówce Podlaskiej Nr XXXI/221/2001 z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy oznaczony na rysunku planu w skali 1:10 000.
3. Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska stanowią:
 - 1) Ustalenia planu będące treścią uchwały.
 - 2) Rysunek planu w skali 1:10 000 – będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad zagospodarowania oraz kształtowania ładu przestrzennego, określonych w:
 - § 4 – główne założenia polityki przestrzennej.
 - § 5 – ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.
 - § 6 – zasady ochrony i kształtowania walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej.
 - § 7 – warunki i kryteria ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego.
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących:
 - a) zasad gospodarowania przestrzenią w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych nr I - XXII, określonych w §8,
 - b) szczegółowych zasad zagospodarowania dla obszarów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §9,
 - c) zasad kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego, określonych w §10,
 - d) zasad rozwoju infrastruktury sanitarnej, określonych w §11,
 - e) zasad rozwoju elektroenergetyki i telekomunikacji, określonych w §12,

- 3) Ustaleń szczegółowych dla obszarów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §13.

2. Przedmiotem ustaleń planu są następujące tereny położone w granicach administracyjnych gminy oznaczone symbolami:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:
MN – tereny zabudowy jednorodzinnej,
MR – tereny zabudowy zagrodowej,
ML – tereny zabudowy letniskowej,
- 2) Tereny usługowe:
AUC – centralne usługi administracji,
RLU – tereny administracji leśnej,
UT – usługi związane z turystyką i rekreacją,
US – usługi sportu,
UZ – usługi zdrowia,
UK – usługi kultury,
UG – usługi gastronomii,
UH – usługi handlu,
UR – usługi rzemiosła,
UO – usługi oświaty,
UI – usługi inne (m. in. ochotnicza straż pożarna),
RPZ – tereny produkcji zwierzęcej,
RPU – tereny obsługi rolnictwa,
EP – kopalnie piachu.
- 3) Tereny przemysłowe:
P,B,S – tereny przemysłu nieuciążliwego, bazy, składy.
- 4) Tereny produkcji rolnej:
RP – tereny upraw polowych,
Zł – łąki, pastwiska.
- 5) Tereny zielone i wody otwarte chronione przed zmianą użytkowania:
RL – lasy, dolesienia,
ZŁ – łąki, pastwiska,
ZP – zieleń urządzona,
W – wody otwarte (rzeki, ważniejsze kanały, stawy, zbiorniki wodne istniejące i projektowane).
- 6) Cmentarze:
ZCc – cmentarze czynne,
ZCz – cmentarze zamknięte.
- 7) Elementy infrastruktury technicznej :
WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
NU – gminne wysypisko śmieci,
NO – oczyszczalnia ścieków,
EG – stacja redukcyjna gazu,
EE – urządzenia związane z elektroenergetyką.
- 8) Tereny układu sieci dróg i usług komunikacyjnych:
KK – drogi krajowe,
KW – drogi wojewódzkie,

KP – drogi powiatowe,
KG – drogi gminne,
KS – parkingi, stacje paliw,
KX – plac rynkowy.

3. następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) granice obszarów i obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków,
- 3) obszary wskazane do szczególnej ochrony planistycznej ze względu na objęcie strefą obserwacji archeologicznej,
- 4) tereny i obiekty wskazane do objęcia ochroną planistyczną ze względu na wartości kulturowe – znajdujące się w ewidencji zabytków i wskazane do ochrony,
- 5) granice obszarów i obiektów objętych ochroną lub wskazane do ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
- 6) granice stref ochrony planistycznej,
- 7) linie określające przebieg dróg i przebieg urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (z możliwością ostatecznego uściślenia w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów).

4. Na terenach, o których mowa w §2, a przewidzianych pod zabudowę, ustala się przeznaczenia podstawowe z dopuszczeniem uzupełnień funkcjami nie oznaczonymi w planie, lecz nie naruszającymi podstawowych zasad zagospodarowania terenu.

5. Wszelkie prace prowadzone przy obiektach i na terenach objętych ochroną lub wskazanych do ochrony na podstawie ustawy o ochronie przyrody, obowiązują uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody.

6. Dla wszelkich prac prowadzonych przy obiektach i na terenach objętych ochroną konserwatorską obowiązuje uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich Konserwatora Zabytków.

§ 3

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest maksymalna ochrona obszarów wiejskich przed postępującą depopulacją prowadzącą do osłabienia gospodarki lokalnej (m.in. z powodu braku infrastruktury technicznej, eliminacji tradycyjnego rolnictwa – rodzinnych gospodarstw chłopskich) wraz z jej funkcjami społeczno – ekonomicznymi i kulturowymi, przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych i wartości krajobrazu kulturowego.
2. Ustalenia planu określają zasady realizacji zagospodarowania prowadzące do:
 - 1) ochrony interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych,
 - 2) poprawy warunków życia mieszkańców,
 - 3) uzyskania optymalnych korzyści wynikających z umożliwienia aktywizacji usług związanych z turystyką na terenie gminy,
 - 4) wzmocnienia ochrony planistycznej i prawnej dla obszarów o dużych wartościach środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- 5) poprawy ładu przestrzennego w tym przede wszystkim ośrodka gminnego,
- 6) rozwoju systemów infrastruktury technicznej, w celu poprawy warunków sanitarnych i obsługi komunikacyjnej,

§ 4

GŁÓWNE ZAŁOŻENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Za nadrzędne przy formułowaniu wszystkich dziedzin rozwojowych gminy uznaje się uwarunkowania wynikające z faktu położenia gminy w systemie obszarów chronionych na północnym obrzeżu Europejskiej Sieci Ekologicznej w projektowanym Białkopodlaskim Obszarze Chronionego Krajobrazu z ostojami przyrody (rezerwaty: „Brodacz” w Żeliźnie i „Bagno Książęce”) o randze krajowej oraz walorów kulturowych i krajobrazowych.

Stosownie do uwarunkowań przestrzennych gminy obowiązują następujące ustalenia dla całego obszaru objętego uchwałą:

- 1) utrzymanie walorów przyrodniczych w powiązaniu z wielowiekową działalnością człowieka,
- 2) niedopuszczenie do degradacji krajobrazu oraz restytucja (rekultywacja, rewitalizacja) zniszczonych wartości,
- 3) przestrzeganie naturalnej chłonności środowiska przyrodniczego oraz dostosowania intensywności jego użytkowania do zdolności homeostatycznej,
- 4) kształtowanie zagospodarowania terenu w skali wewnątrz krajobrazowych i ukształtowanej przestrzeni kulturowej, wyodrębnionych na rysunku planu jako jednostki funkcjonalno – przestrzenne oznaczone numerami I – XXII,
- 5) kształtowanie umiarkowanej intensywności zagospodarowania i użytkowania terenów z jednoczesnym stymulowaniem wiodących zadań takich jak:
 - stworzenie dogodnych warunków dla lokalizacji zabudowy związanej z mieszkalnictwem, produkcją rolną, agroturystyką i budową lotniskową,
 - rozwój turystyki i rekreacji świątecznej w skali nie przekraczającej pożądanej ochrony przed negatywnymi wpływami antropogenicznymi,
 - zapewnienie prawidłowego układu komunikacyjnego przez m.in. skierowanie ruchu tranzytowego na kierunku północ-południe obwodnicą omijającą miejscowość Komarówka, z jednoczesną korektą układów lokalnych i ponadlokalnych powiązań komunikacyjnych,
- 6) rewitalizacja miejscowości Komarówka Podlaska w oparciu o warunki i kryteria możliwości przywrócenia krajobrazu kulturowego oraz jego wzbogacenia poprzez zagospodarowanie „Bagna”.

1. Ustala się następujące zasady rozwoju gminy:

- 1) wykorzystanie uwarunkowań naturalnych, przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju aktywności gospodarczej,
- 2) poprawa warunków życia mieszkańców,
- 3) tworzenie nowych miejsc pracy związanych głównie z rozwojem turystyki i rekreacji,
- 4) budowa zbiornika wodnego w Walinnie, pełniącego jednocześnie funkcje rekreacyjną i retencyjną,
- 5) umiarkowany rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego.

2. Przyjmuje się funkcje posiadające zabezpieczenie przestrzenne w przeznaczeniach terenów:

- 1) funkcja produkcji rolnej, z preferencją dla rolnictwa ekologicznego oraz rozwoju upraw sadowniczych – z podziałem na rejony nie kolidujące z uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) funkcja mieszkalnictwa, usług i zaplecza gospodarczego na terenach wiejskich,
- 3) funkcje rekreacyjno-lotniskowe związane z istniejącymi zespołami zabudowy wiejskiej i aktywizacją Komarówki,
- 4) budowa zbiornika wodnego w Walinnie.

3. Obowiązują następujące zasady realizacji programu rozwoju i zagospodarowania obszaru:

- 1) poprawa warunków zamieszkiwania ludności poprzez:
 - zapewnienie wskaźnika 1 mieszkania na jedno gospodarstwo domowe,
 - zapewnienie możliwości modernizacji, rozbudowy i podniesienia standardów użytkowych w istniejącej zabudowie, z poszanowaniem jej wartości kulturowych.
- 2) w obszarach wskazanych pod nową zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, zagrodową i lotniskową przyjmuje się:
 - możliwość uzupełniania zabudowy na wolnych działkach, w historycznie ukształtowanych ciągach zabudowy wiejskiej, zgodnie z terenami wyznaczonymi na rysunku planu,
 - poszerzenie terenów budowlanych w obszarze ośrodka gminnego oraz zagospodarowanie „Bagna” jako wielofunkcyjnego Błonia Rekreacyjnego,
 - kształtowanie nowych terenów osadniczych jako kontynuacji historycznych układów wiejskich,
 - z uwagi na możliwość wykorzystania pod zabudowę wąskich działek występujących na terenach istniejącego osadnictwa, dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub nie bliżej niż 1,5 m od niej, zawsze z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych.

4. W zakresie rozwoju i modernizacji infrastruktury usługowej przyjmuje się:

- 1) zapewnienie pełnej dostępności do usług podstawowych i urządzeń elementarnych jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej w ośrodku gminnym, na terenach rekreacyjnych związanych z zalewem Walinna oraz kształtowanie lokalnych ośrodków obsługi na terenach wiejskich,
- 2) zapewnienie możliwości rozwoju usług komercyjnych (m.in. handlu, gastronomii, rzemiosła) nie stanowiących uciążliwości na terenach zabudowy mieszkaniowej; ustala się następujące warunki rozwoju:
 - adaptacja istniejących placówek z możliwością ich modernizacji i rozbudowy o ile pozwalają na to uwarunkowania terenowe i konserwatorskie,
 - lokalizacja usług i urządzeń publicznych na terenach wskazanych dla tych funkcji na rysunku planu,
 - lokalizacja usług związanych z turystyką z nawiązaniem do tras turystycznych z preferencjami dla kształtowania węzłów obsługi przy wsiach i gajówkach,

- rozwój handlu, rzemiosła, gastronomii, małych schronisk na terenach historycznie uzasadnionych (d. Karczmy, zajazdy, młyny itp.),
- budowa dwóch moteli przy drodze krajowej prowadzącej do i od przejścia granicznego w Sławatyczach,
- stymulowanie gospodarki rolnej jako wiodącej funkcji dla obszarów wiejskich, z wykorzystaniem specyficznych cech i predyspozycji kultury Podlasia dla rozwoju agroturystyki wspomaganej odpowiednimi programami.

5. W zakresie zapewnienia potrzeb socjalnych nie wydziela się w planie specjalnych rezerw terenowych, przyjmując możliwość realizacji zamierzeń w obrębie zabudowy istniejącej, projektowanej i odtwarzanej w miejscach historycznie udokumentowanych (np. tereny dawnej zabudowy dworskiej).

6. W zakresie rozwoju turystyki zrównoważonej ustala się następujące zasady:

rozmieszczenie wypoczynku świątecznego powinno opierać się głównie o wykreowanie ośrodka rekreacyjnego przy zalewie Walinna, Błonia Rekreacyjne w Komarówce oraz przystosowane do tego celu tereny po dawnej zabudowie dworskiej (np. stadniny):

- 1) wyklucza się budowę dużego ośrodka rekreacyjnego w oparciu o zalew Żelizna, dopuszczając w tym rejonie jedynie rekreację nie kolidującą z uwarunkowaniami przyrodniczymi (wędkarstwo, obserwacje ornitologiczne itp.),
- 2) wyklucza się budowę dużych ośrodków wypoczynkowych, sportowych i rekreacyjnych na nowych terenach, w otwartym krajobrazie oraz organizowanie pól campingowych poza zespołami zorganizowanej bazy turystycznej,
- 3) rozwój programu letniskowego i rekreacyjnego powinien wiązać się głównie z agroturystyką i domami mieszkalno – pensjonatowymi lokalizowanymi na terenach wyposażonych w odpowiednią infrastrukturę sanitarną,
- 4) urządzenie tras spacerowych, ścieżek dydaktycznych, tras turystyki kwalifikowanej, szlaków wycieczek konnych i rowerowych powinno odbywać się po specjalnie ten cel wydzielonych terenach.

§ 5

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Zagospodarowanie przestrzenne gminy podporządkowuje się zaostrenom wymogom ochrony środowiska wynikającym z różnych form ochrony prawnej i planistycznej.
2. Przyjmuje się uwarunkowania wynikające z położenia gminy Komarówka Podlaska na obrzeżu Europejskiej Sieci Ekologicznej (ECONET) – spójnym przestrzennie i funkcjonalnie systemie reprezentatywnych i najlepiej zachowanych pod względem różnorodności biologicznej obszarów Europy.
3. Przyjmuje się uwarunkowania wynikające z położenia północnej części gminy w regionalnym systemie obszarów chronionych – projektowany Białkopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu – w skład, którego wchodzi kompleksy leśne w rejonie Żeliznej

oraz północna część korytarza ekologicznego łączącego OCK z projektowanym Parkiem Krajobrazowym „Lasy Włodawskie”.

4. Na terenie gminy Komarówka Podlaska obowiązują:
 - ustalenia szczególne dla obszarów i obiektów prawnie chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - ustalenia szczególne dla obszarów objętych ochroną planistyczną, w tym wskazanych do objęcia ochroną prawną.
5. Funkcję ochronną, regulowaną szczególnymi zasadami zagospodarowania, ustala się przede wszystkim dla:
 - terenów prawnie chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - stanowisk roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, chronionych na podstawie rozporządzeń Ministra Środowiska o ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz o ochronie siedlisk przyrodniczych,
 - gleb klas I-III i gleb pochodzenia organicznego,
 - terenów występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych na podstawie ustawy prawo geologiczne i górnicze.
6. Funkcję ochronną ustala się dla terenów i obiektów innych niż wymienione w § 4, lecz posiadających szczególne walory naturalne oraz duże znaczenie dla równowagi ekologicznej środowiska i jego funkcjonowania. Tereny te obejmuje się ochroną planistyczną poprzez ustalenie określonych zasad zagospodarowania i użytkowania. Do terenów tych należą:
 - główne elementy struktury przyrodniczej krajobrazu, decydujące o jego funkcjonowaniu, stabilności i tożsamości, to jest:
 - doliny rzeczne, stanowiące ośnowę systemu ekologicznego gminy,
 - system hydrologiczny, który stanowią wody płynące i stojące oraz mokradła,
 - zwarte kompleksy leśne, których funkcję ekologiczną i ochronną traktuje się równorzędnie z funkcją gospodarczą.
 - uzupełniające, drobnoprzestrzenne elementy struktury przyrodniczej, to jest:
 - mokradła śródpolne związane z zagłębieniami bezodpływowymi,
 - zadrzewienia śródpolne i łąkowe typu zagajników.
 - teren wskazany do statusu Obszaru Specjalnej Ochrony (OSO) jako ostoja ptasia „Żelizna”, przewidziana do włączenia do sieci ekologicznej NATURA 2000,
 - tereny wskazane do statusu rezerwatu przyrody,
 - lasy wskazane do statusu lasu ochronnego,
 - pozostałe, nie wymienione elementy Systemu Przyrodniczego Gminy, w tym:
 - lokalne korytarze ekologiczne (rzeczno-łąkowe i leśne),
 - potencjalne powiązania przyrodnicze,
 - lokalne biocentra,
 - strefy ochrony warunków siedliskowych lasów.
 - teren przewidziany do włączenia w granice Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
7. W sytuacji nakładania się form ochrony (często wielokrotnego) na siebie, obowiązuje dalej idące ograniczenie lub rygor.

8. Ustalenia szczególne dla obszarów prawnie chronionych.

8.1 Przyjmuje się skutki prawne wynikające z faktu objęcia ochroną indywidualną następujących pomników przyrody:

- dąb szypułkowy o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 385 cm i wysokości 18 m, rosnący w oddz. 190 na łące śródleśnej (Leśnictwo Żelizna),
- dąb szypułkowy o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 300 cm i wysokości 32 m, rosnący w oddz. 197 L (Leśn. Żelizna),
- dąb szypułkowy o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 350 cm i wysokości 26 m, rosnący w zabytkowym parku w Przegalinach Dużych,
- dwa dęby szypułkowe o obwodach pni na wys. 1,3 m – 360 i 385 cm i wysokości 24 i 26 m, rosnące w pobliżu gajówki Smolarnia (Leśn. Żelizna),
- grupę modrzewi europejskich (z domieszką sosny i dębu w wieku 120 lat o pierśnicach od 34 do 65 cm), rosnących na powierzchni 1,85 ha w oddz. 237 N (Leśn. Żelizna),
- grupę 5 dębów szypułkowych o obwodach pni na wys. 1,3 m – 340 cm, 340 cm, 290 cm, 310 cm i 290 cm i wysokości 24 m, rosnących na obrzeżu oddz. 205 h (ur. Brodac, Leśn. Żelizna),
- dwie sosny pospolite o obwodach pni na wys. 1,3 m – 254 i 260 cm i wysokości 25 m, rosnące w oddz. 242 f (Leśn. Żelizna),
- dąb szypułkowy o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 430 cm i wysokości 22 m, rosnący na terenie zabytkowego parku w Przegalinach Dużych,
- jesion wyniosły o obw. pnia na wys. 1,3 m – 332 cm i wysokości 22 m, rosnący na terenie zabytkowego parku w Przegalinach Dużych,
- dwa dęby szypułkowe o obw. pni na wys. 1,3 m – 270 i 340 cm i wysokości 20 m, rosnące na terenie zabytkowego parku w Żeliźnie,
- jesion wyniosły o obw. pnia na wys. 1,3 m – 311 cm i wysokości 24 m, rosnący na terenie zabytkowego parku w Żeliźnie,
- jesion wyniosły o obw. pnia na wys. 1,3 m – 385 cm i wysokości 24 m, rosnący w grupie starodrzewu na terenie zabytkowego parku w Żeliźnie.

W odniesieniu do tych obiektów obowiązują przepisy wynikające z decyzji administracyjnych Wojewody Lubelskiego, ustanawiających pomniki przyrody oraz wynikające z ustawy o ochronie przyrody, to jest następujący zakaz:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania przedmiotów poddanych ochronie,
- dokonywania wszelkich istotnych zmian w obiekcie,
- niszczenia gleb, palenia ognisk, stosowania środków chemicznych w otoczeniu obiektów,
- umieszczania na obiekcie tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną przyrody,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- budowy, rozbudowy obiektów budowlanych, linii komunikacyjnych, urządzeń lub instalacji w otoczeniu obiektu, a także wymóg ich utrzymania w dobrym stanie poprzez okresowe prace pielęgnacyjne – konserwatorskie.

8.2. Przyjmuje się skutki prawne wynikające z faktu utworzenia na terenie Leśnictw Komarówka Podlaska i Żelizna **18 użytków ekologicznych**, dla których na mocy Rozporządzenia Nr 16 Wojewody Białkopodlaskiego z 6.11.1996 r. obowiązują następujące zakazy:

- zmiany stosunków wodnych,

- niszczenia gleby i zmiany sposobu jej użytkowania oraz wydobywania kopalin,
- niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin,
- niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj,
- zakładania obozowisk i biwaków,
- wysypywania, zakopywania, wylewania odpadów lub innych nieczystości oraz innego zanieczyszczania wód i gleby.

Zakazy te nie dotyczą zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych wykonywanych w uzgodnieniu z Wojewodą Lubelskim.

8.3. Przyjmuje się szczególne wymogi ochrony, wynikające z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 11 września 2002r. w sprawie określenia listy gatunków roślin rodzinnych dziko występujących, objętych ochroną gatunkową ścisłą i częściową oraz zakazów właściwych dla tych gatunków i odstępstw od tych zakazów, w stosunku do pojedynczych stanowisk i zgrupowań stanowisk roślin chronionych:

- w odniesieniu do gatunków leśnych obowiązują:
 - dostosowanie prac pielęgnacyjnych do potrzeb tego gatunku,
 - okresowa kontrola i przecinka podszytu,
- w odniesieniu do stanowisk wszystkich gatunków chronionych obowiązuje szczegółowa inwentaryzacja florystyczna w obrębie stanowisk i wokół nich.

8.4. Wyznacza się następujące złoża kruszywa naturalnego:

- utrzymanie złoża „Żelizna”, znajdującego się jako jedyne w bilansie zasobów gminy,
- utrzymuje się złoża kruszywa wyznaczone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Komarówce Podlaskiej, uchwałą Nr XI/27/89 z dnia 1 października 1989 r.,
- tereny wszystkich złóż obejmuje się ochroną przed takim zagospodarowaniem, które mogłoby uniemożliwić podjęcie lub kontynuowanie eksploatacji.

8.5. Ustalenia ogólne dla obszarów objętych ochroną planistyczną.

8.5.1. Główne elementy struktury przyrodniczej gminy:

1) Dna dolin rzecznych

Ustala się ochronę dna dolin rzecznych (Białki, Rudki i Żarnicy oraz ich dopływów) – w granicach oznaczonych na rysunku planu – przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich funkcją ekologiczną poprzez:

- wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych, poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w Studium,
- zakaz form użytkowania powierzchni biologicznie czynnej; osłabiających naturalną funkcję dolin lub zagrażających ich wartościom przyrodniczym,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych.

Ponadto do dolin rzecznych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy (pkt 8.6.4.). Ponieważ wskutek melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych doliny zostały niemal zupełnie odlesione. Szczególną ochroną należy objąć zachowane resztki zadrzewień, głównie przykorytowych skupisk drzew i krzewów.

2) System hydrologiczny

Ustala się ochronę systemu hydrologicznego gminy, na który składają się:

- wody płynące (rzeki: Białka, Rudka i Żarnica z dopływami),
- sieć rowów szczegółowych,
- wody stojące (niewielkie stawy i oczka wodne),
- mokradła stałe i okresowe.

W odniesieniu do rzek obowiązują:

- ochrona pozostałości naturalnej roślinności przybrzeżnej,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych.

W odniesieniu do rowów melioracyjnych ustala się wymóg okresowej ich konserwacji, umożliwiającej zachowanie przez nie drożności.

Ze względu na stabilizujący wpływ na stosunki wodne, a nierzadko również duże walory przyrodnicze, obejmuje się ochroną wszystkie zbiorniki wodne, niezależnie od wielkości. Ustala się integralną ochronę ekosystemów wód stojących, tj. zarówno czystości wód i ukształtowania pobrzeży zbiorników, jak i roślinności i fauny z tymi zbiornikami związanych. Wyłącza się spod odwodnień wszystkie mokradła stałe i okresowe, położone poza kompleksami melioracyjnymi.

3) Lasy

W strukturze przyrodniczej gminy terenom leśnym przypisuje się znaczenie węzłowe. Istniejące zasoby leśne adaptuje się na zasadach określonych w ustawie o lasach i w stosunku do nich ustala się następujące zasady polityki przestrzennej:

- wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia terenów leśnych na nieleśne,
- na terenach leśnych wyklucza się lokalizację grodzień oraz zabudowy kubaturowej poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej,
- dopuszcza się, na warunkach określonych w planie, przystosowanie lasów niewskazanych do funkcji ochronnej do ograniczonej penetracji pieszej, rowerowej i konnej, wykorzystując w tym celu istniejący układ dróg i duktów leśnych oraz polany sródleśne, z możliwością realizacji zadaszeń, węzłów sanitarnych, pól biwakowych itp. urządzeń, ale każdorazowo w uzgodnieniu z administracją leśną,
- przejmuje się, jako powszechnie obowiązujący w planie urządzenia lasów Nadleśnictwa Międzyrzec Podl., wymóg kształtowania struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększenia odporności drzewostanów na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich struktury gatunkowej do typu miejscowego siedliska leśnego.

Ponadto do terenów leśnych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy.

8.5.2. Uzupełniające elementy struktury przyrodniczej gminy

Do uzupełniających elementów struktury przyrodniczej gminy, które wpływają na różnorodność biologiczną i krajobrazową, włącza się:

- lądowe ekosystemy nieleśne,
 - zadrzewienia.
- 1) Obejmuje się ochroną przed zmianą użytkowania wartościowe, pod względem przyrodniczym, lądowe ekosystemy nieleśne, to jest:

- łąki śródpolne,
- suche murawy, utrzymujące się miejscami na nie użytkowanych rolniczo fragmentach siedlisk, na których stwierdzi się (m. in. w inwentaryzacji przyrodniczej gminy) występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin.

W odniesieniu do tych ekosystemów obowiązują zakazy:

- zmiany użytkowania na orne,
- zalesień,
- zabudowy.

2) Obejmuje się ochroną przed zniszczeniem:

- zadrzewienia półnaturalne i naturalne: łąkowe, olsowe i pastwiskowe,
- zadrzewienia śródpolne, wzbogacające pod względem biocenotycznym krajobraz kulturowy.

8.6. Ustalenia szczególne dla obszarów objętych ochroną planistyczną

8.6.1. Obszary wskazane do ochrony prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody

1) Projektowany Białkopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu

Do włączenia w granice projektowanego Białkopodlaskiego OCK przyjmuje się północną część gminy zgodnie z rysunkiem planu.

Podstawą ochrony jest silnie zróżnicowany krajobraz roślinny z wielogatunkowymi zbiorowiskami leśnymi, torfowiskowymi, łąkowymi, wodnymi i bagiennymi.

Do czasu ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu i sprecyzowania tym samym zasad zagospodarowania, obowiązują:

- szczególna dbałość o estetykę krajobrazu, szczególnie krajobrazu dolin rzecznych i naturalnych ekosystemów,
- dbałość o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi,
- wymóg zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej.

2) Projektowane rezerваты przyrody

Do statusu rezerwatu przyrody wskazuje się:

- fragment starodrzewu dębowo-grabowego „Brodacz” (Leśn. Żelizna) o powierzchni 34,36 ha – jako rezerwat leśny,
- ekosystem torfowiskowy „Bagno Książęce” o powierzchni 29,04 ha – jako rezerwat torfowiskowy.

Do czasu ustanowienia rezerwatów, w odniesieniu do których zostaną określone szczegółowe przepisy, zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania tych terenów, wynikający z programu urządzenia lasu.

O przyszłym statusie ochrony ostoi ptasiej „Żelizna” przesądzi zatwierdzenie sieci ekologicznej NATURA 2000 (której częścią ma być ta ostoja) i uzgodnienie jakie w tym względzie zostanie zawarte pomiędzy Wojewodą Lubelskim, a zarządcą zbiornika „Żelizna” oraz właścicielami łąk otaczających zbiornik.

3) Projektowany korytarz ekologiczny

Wskazuje się do objęcia statusem korytarza ekologicznego o randze regionalnej szeroką dolinę Żarnicy stanowiącą część krajowego systemu obszarów chronionych o nazwie „Korytarz dolin Zielawy – Muławy - Kanału Partyzanckiego”. Obejmuje się go ochroną planistyczną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania jego drożności ekologiczno-przestrzennej.

Oznacza to przyjęcie:

- zakazów:
 - składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojownicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt,
 - tworzenia nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi korytarza,
 - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
 - eksploatacji surowców mineralnych.
- nakazów:
 - likwidacji obiektów destrukcyjnych,
 - poszerzania (lub wykonywania) przepustów korytarzy w nasypach drogowych.
- zaleceń:
 - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (smug łąkowych, zadrzewień),
 - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

8.6.2. Ochrona planistyczna lasów

Do statusu lasów wodochronnych wskazuje się przyrzeczne fragmenty lasów państwowych (w kompleksie XIV) i prywatnych w dolinie Żarnicy. Szczegółowe sposoby prowadzenia gospodarki leśnej w tych lasach określi akt uznania ich za ochronne.

8.6.3. Ochrona planistyczna hydrosfery

- Uznaje się za zasadne objęcie statusem obszaru ochronnego:
 - zlewni Białki, położonej w jednostce bilansowej Z 5 (tj. regionu wodnego obejmującego zlewnie Wieprza),
 - zlewni Rudki, położonej w jednostce bilansowej Z 14 (tj. regionu wodnego obejmującego zlewnie lewostronnych dopływów Bugu granicznego).
- Podstawą ochrony są walory hydrograficzne zlewni, a w przypadku zlewni Białki również potrzeba ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych w obszarze alimentacji ujęć wodnych w Radzynie Podl. Do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zlewni przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, ustanawia się ich ochronę planistyczną i ustala zasady zagospodarowania, zmierzające do:
 - zwiększenia naturalnej retencyjności poprzez zalesianie obszarów wododziałowych,
 - ochrony dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, bagien i torfowisk przed odwodnieniem,
 - uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej,
 - eliminacji ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
 - wykluczenia lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska,
 - racjonalnego stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

8.6.4. System Przyrodniczy Gminy

- Przyjmuje się:
System Przyrodniczy Gminy (SPG) to ekologicznie aktywny, ciągły przestrzennie układ, na który składają się zarówno elementy o randze krajowej i regionalnej (wojewódzkiej), jak i lokalnej. Jego podstawę tworzą:
 - doliny Białki i Rudki,
 - dolina Żarnicy,
 - lasy państwowe Nadleśnictwa Międzyrzec Podl. zgrupowane w kompleksie XIII.
- System uzupełniają:
 - mniejsze kompleksy leśne położone na gruntach Skarbu Państwa i prywatnych,
 - drobnoprzestrzenne ekosystemy leśne (zagajniki) oraz zadrzewienia śródpolne,
 - lokalne trwałe i okresowe, najczęściej śródpolne, mokradła,
 - suche śródpolne naturalne murawy.
- W systemie wyodrębnia się następujące elementy funkcjonalne:
 - węzeł ekologiczny o randze międzynarodowej (ostoja ptasia „Żelizna”),
 - węzły ekologiczne o randze regionalnej (kompleksy lasów państwowych oznaczone nr XIII),
 - węzły ekologiczne o randze lokalnej (mniejsze kompleksy lasów państwowych oznaczone nr XIV),
 - korytarz ekologiczny o randze krajowej (doliny Białki i Rudki),
 - korytarz ekologiczny o randze regionalnej (dolinę Żarnicy),
 - lokalne korytarze ekologiczne, zbliżone siedliskowo do węzłów i głównie z tego powodu stanowiące trasy wymiany i migracji gatunków pomiędzy węzłami,
 - potencjalne powiązania przyrodnicze – przeznaczone do kształtowania.
- Celem ustanowienia lokalnego SPG jest:
 - stworzenie właściwych warunków dla funkcjonowania przyrody,
 - uaktywnienie procesów odpornościowych środowiska,
 - zapewnienie związków funkcjonalnych pomiędzy ekosystemami naturalnymi i zbliżonymi do naturalnych a otwartymi terenami rolnymi, współdziałającymi z systemem ekologicznym dla utrzymania stabilności krajobrazu,
 - utrzymanie i stabilizacja związków funkcjonalnych pomiędzy ponadlokalnymi i lokalnymi elementami systemu.
- Zasady gospodarowania w SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za te funkcje uzupełniające uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolnohodowlaną, podlegające określonym rygorom.
- Z systemu wyklucza się:
 - lokalizację wszelkich inwestycji mogących zdestabilizować równowagę ekologiczną i zdysharmonizować krajobraz, a w szczególności zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów, składów i baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
 - lokalizację dużych kopalń surowców mineralnych (tj. prowadzących eksploatację przemysłową),
 - składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk i grzebowisk,
 - odprowadzanie ścieków do wód i gruntu,
 - tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych obniżen, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze.

- Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, która jest funkcją pierwszoplanową SPG, wymaga działań, z jednej strony – pielęgnacyjnych i konserwujących (ochrona zachowawcza: planistyczna i prawna), zaś z drugiej – działań wzmacniających i wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności krajobrazu uznaje się **małą retencję**. Realizowana powinna być głównie poprzez gromadzenie wody w kompleksach melioracyjnych w dolinie Żarnicy oraz w obniżeniach dolinnych, znajdujących się po obu jej stronach (grunty Woronca, Brzozowego Kąta, Komarówki Podlaskiej, Derewicznej).
- Ponieważ SPG jest źródłem zasilania ekologicznego dla terenów przekształconych (w gminie jest to międzyrzecze Białki i Żarnicy) i ubogich pod względem przyrodniczym, istotne znaczenie przypisuje się gospodarowaniu zasobami przyrody w systemie. Powinno ono podlegać takim rygorom, które uniemożliwią będą przekroczenie granic odnawialności zasobów, względnie nie dopuszczają do utraty przez środowisko walorów naturalnych. Dotyczy to w szczególności:
 - gospodarki leśnej, która winna być ukierunkowana na podniesienie odporności ekosystemu leśnego (szczególnie w lasach prywatnych pozbawionych planów urządzenia),
 - rolnictwa, które na gruntach słabszych powinno zmierzać do form ekstensywnych,
 - zagospodarowania rekreacyjnego systemu (w części dopuszczonej do rozwoju funkcji rekreacyjnej) zgodnie z naturalną chłonnością środowiska.

Za integralny składnik SPG uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu. Plan wyznacza taką strefę, zmiennej szerokości w zależności od lokalnych uwarunkowań. Strefę wyłącza się spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla ekosystemu leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne w lasach. Zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać walory wizualno-krajobrazowe, jakie współtworzy las; wyklucza się zabudowę mieszkaniową w promieniu 50 m od linii brzegowej lasu.

§ 6

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA WALORÓW ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Obszary upraw polowych wyłączone z zabudowy

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

- zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze, poza funkcjami ekologicznymi związanymi bezpośrednio z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej (zalesienia, zadrzewienia), drogami, liniowymi urządzeniami infrastruktury,
- zakaz lokalizacji nowych obiektów (budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej) poza terenami dopuszczonymi do adaptacji i modernizacji w oparciu o ustalenia niniejszego planu,
- wprowadzanie dolesień i zalesień jako czynnika stabilizującego granice rolno-leśne oraz o znaczeniu wodochronnym i glebochronnym,

- kształtowanie zieleni osłonowej i śródpolnej,
- transformacja gruntów ornych na użytki zielone na terenach wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem ZŁ,RP, w celu kształtowania i stabilizowania systemu przyrodniczego.

2. Obszary rolne z zabudową kolonijną i rozproszoną do utrzymania

- Wprowadza się obowiązek ochrony terenów otwartych polnych i polno-leśnych.
- Dopuszcza się ograniczoną działalność budowlaną z zachowaniem przepisów szczegółowych oraz polityki przestrzennej określonej w planie w układzie strefowym, a mianowicie:
 - możliwość utrzymania istniejącej zabudowy, jej odtwarzania i rozbudowy w granicach istniejącego siedliska,
 - budowę infrastruktury technicznej i dróg,
 - dopuszcza się przekształcanie istniejącej zabudowy lub jej dopełnianie w granicach działki budowlanej, na funkcje rekreacyjne, usługowe, drobnej wytwórczości i inne, pod warunkiem że uciążliwość prowadzonej działalności nie przekroczy granicy terenu, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - zakładanie ferm hodowlanych na terenach oznaczonych w planie symbolem RPZ, dla których górny pułap produkcji nie może przekroczyć 500 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza. Dla ferm i pól nawożonych gnojowicą obowiązuje zachowanie stref ochrony sanitarnej, wyznaczonych na podstawie oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

3. Obszary użytków zielonych (ZŁ)

Obowiązuje ochrona łąk muraw i pastwisk:

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

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

5. Modernizacja funkcji rolnictwa związana jest m. in. z koniecznością poprawy rozłogu gruntów w procesie kompleksowego scalania gruntów, który powinien odbywać się z uwzględnieniem zasad ochrony przyrody, krajobrazu i dziedzictwa kulturowego. W procesie scaleniowym dopuszcza się w ramach łagodzenia granicy rolno-leśnej możliwość wprowadzania zalesień --również na obszarach przyleśnych nie zamieszczonych w planie o małych powierzchniach – do 0,15 ha.

§ 7

WARUNKI I KRYTERIA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Przyjmuje się skutki wynikające z decyzji wpisania do rejestru zabytków następujących obszarów i obiektów:
 - a) pod nr A/148 **Zespół dworsko-parkowy Żelizna,**
 - b) pod nr A/246 **Zespół pałacowo-parkowy Przegaliny Duże,**
 - c) pod nr A/133 **Zespół kościoła p.w. Opieki NMP w Przegalinach Dużych,**
 - d) pod nr A/225 **Zespół kościoła p.w. Najświętszego Serca Jezusowego w Komarówce Podlaskiej,**
 - e) pod nr A/224 **Zespół kościoła p.w. Nawiedzenia NMP w Kolembrodach,**
 - f) pod nr A/288 **Kaplica cmentarna w Brzezinach,**
 - g) pod nr A/256 **Cmentarz wojenny z 1915 r. w Wólce Komarowskiej.**

Wszelkie zmiany zagospodarowania oraz prace inwestycyjne i remontowe prowadzone na terenach i przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie decyzji o warunkach zabudowy oraz zezwolenia na prace realizacyjne wydawanych przez Konserwatora Zabytków.

2. Przyjmuje się skutki wynikające z faktu umieszczenia obiektów w ewidencji zabytków lub uznania ich za obiekty zainteresowania konserwatorskiego, obejmując je jednocześnie ochroną planistyczną:
 - a) **w Brzozowym Kącie:**
 - dom drewniany nr 9 z lat 30-tych XX w.,
 - dom drewniany nr 11 z lat 30-tych XX w.,
 - szkoła drewniana z lat 30-tych XX w.,
 - młyn drewniany z 1945 roku.
 - b) **w Derewicznej:**
 - dom nr 164 z początku XX w.,
 - kapliczka z 1860 r.
 - c) **w Kolembrodach:**
 - dawna szkoła z końca XIX w.,
 - dom drewniany nr 67 z początku XX w.,
 - dom drewniany nr 14 z lat 30-tych XX w.
 - d) **w Komarówce Podlaskiej:**
 - zespół d. Kościoła p.w. Św. Wawrzyńca z początku XVIII w. do 1920 roku,
 - d. organistówka (ob. Posterunek policji) z końca XIX w.,
 - d. rządcówka przy ul. Staszica 55, z końca XIX w.,
 - d. gospoda (zajazd) przy ul. Rudnickiego, z 1900 r.,
 - d. szkoła (ob. bank) z 1936 r.,
 - dom przy ul. 11 Listopada 4, z początku XX w.,
 - dom przy ul. 11 Listopada 6, z początku XX w.,
 - dom przy ul. 11 Listopada 10, z początku XX w.,
 - dom przy ul. 11 Listopada 14, z początku XX w.,
 - dom przy ul. 11 Listopada 16, z początku XX w.,
 - cmentarz rzymsko-katolicki, z początku XX w.,

- cmentarz żydowski z XIX w.
- e) **w Przegalinach dużych:**
 - pozostałości dworu z początku XIX w.,
 - kapliczka Chrystusa Frasobliwego z XX w.,
 - dawny sąd (ob. dom mieszkalny), z początku XX w.,
 - dawna szkoła (ob. dom mieszkalny) z początku XX w.
- f) **w Walinnie:**
 - kaplica p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, z 1877 r.
- g) **w Wiskach:**
 - dom drewniany nr 5 z XIX/XX w.,
 - dom drewniany nr 17 z początku XX w.
- h) **w Żulinkach:**
 - pozostałości parku założenia dworskiego z poł. XIX w.
- i) **w Żeliźnie:**
 - obelisk z figurą Św. Floriana, z ok. 1920 r.,
 - dom drewniany nr 56 z początku XX w.

Wszelkie zmiany zagospodarowania terenu oraz prace prowadzone przy obiektach wpisanych do ewidencji zabytków oraz wykazanych jako obiekty zainteresowania konserwatorskiego, wymagają uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

3. Obejmuje się ochroną planistyczną wyznaczone na rysunku planu obszary OW z uwagi na znaleziska archeologiczne:
 - W odniesieniu do terenów charakteryzujących się występowaniem cennych stanowisk archeologicznych należy umieszczać w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu warunek konieczności prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym,
 - Na całym obszarze gminy dla prowadzenia inwestycji dotyczących sieci liniowych infrastruktury technicznej związanej z pracami ziemnymi (drogi, wodociągi, gazociągi, telefonizacja, melioracja) wymagane jest uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
4. Wyznacza się strefę ochrony planistycznej i strefę ochrony widokowej zachowanych elementów kulturowych dawnego zespołu parkowo-dworskiego w Przegalinach Małych.
5. Podporządkowuje się wskazane w planie zasady zagospodarowania przestrzennego priorytetowi ochrony krajobrazu kulturowego, ustalając następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska kulturowego gminy:

4.1. OBSZARY RUSTYKALNE

A. Układy wsi

- otrzymuje się historycznie ukształtowane ciągi zabudowy wiejskiej wraz z ich charakterystycznym dla Podlasia krajobrazem kulturowym, o cechach pozytywnie wyróżniających się na tle sąsiednich gmin,

- ochronie podlegają układy jednodrożnicowe jako pełne ciągi wsi przy traktach komunikacyjnych, obrzeżone kompleksami leśnymi; należy unikać rozpraszania zabudowy na samotnicze siedliska i bezładne przysiółki,
- zespoły interesującego drewnianego budownictwa ludowego należy objąć szczególną opieką, chroniąc przed zniszczeniem poprzez zmianę przeznaczenia (cele letniskowe, rekreacyjne) w wypadku konieczności budowy nowego domu lub poprzez translokację na działki letniskowe,
- współkomponentem tradycyjnej zabudowy wiejskiej jest rodzinna zieleń wysoka i niska (przedogródki), drewniane ogrodzenia, zabudowa gospodarcza (w tym interesujące lamusy, kuźnie), kapliczki i krzyże przydrożne.

B. Rozłogi pól

- należy chronić przed zabudową rozproszoną główne kompensaty krajobrazu jakimi są rozłogi pól z dalekimi widokami, zamkniętymi ścianami lasów lub szpalerami zieleni, poprzecinane siecią kanałów wodnych.

C. Trakty historyczne

- zachowuje się czytelny przebieg dawnych traktów komunikacyjnych dalekiego zasięgu niezależnie od ich obecnej rangi i klasy dróg projektowanych w planie zagospodarowania przestrzennego,
- szczególnej ochronie podlegają:
 - dawny trakt wołyński biegnący przez miejscowości Derewiczka, Komarówka, Wiski, Walinna, Kolembrody i odnoga tej drogi w kierunku wschodnim przez miejscowości Brzozową Kąt i Woroniec,
 - dawny trakt litewski biegnący przez miejscowości Żelizna i Przegaliny,
 - sieć dróg historycznych łączących zespoły dworsko-folwarczne,
 - XIX-wieczna szosa strategiczna o przebiegu równoleżnikowym (obecnie droga krajowa do przejścia granicznego w Sławatyczach) wraz z regularnym obustronnym obsadzeniem szpalerem drzew.
- nie wskazuje się do odbudowy zanikłych w terenie odcinków dróg historycznych, aczkolwiek przy prowadzeniu np. prac scaleniowych należy dążyć do ich odtworzenia.

4.2. URBANISTYKA

- Należy chronić układ przestrzenny Komarówki Podlaskiej w zakresie:
 - pozostałości rynku (wraz z możliwością pełniejszego uczytelnienia) założonego na planie prostokąta z osią podłużną o przebiegu z południowego-wschodu na północny zachód,
 - charakterystyczny układ ulic wybiegających parami z jego naroży,
 - powiązania przestrzenno-funkcjonalne starszego kościoła parafialnego z założeniem rynkowym.
- Wskazane jest przywrócenie przynajmniej części placu rynkowego roli centrum miejscowości, którą to funkcję przejęła ul. Ks. Rudnickiego będąca główną arterią komunikacyjną, a nie placem centralnym,
- Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się w ewidencji zabytków bądź wykazane jako obiekty zainteresowania konserwatorskiego,
- Należy utrzymać obecną skalę zabudowy małomiasteczkowej, z dominantą kościoła,
- Za bardzo niekorzystną uznaje się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej.

4.3. ARCHITEKTURA REZYDENCJONALNA I FOLWARCZNA

- Ochronie prawnej podlegają (wpis do rejestru zab.):
 - **Zespół pałacowo-parkowy w Przegalinach Dużych** zachowany w dość dobrym stanie, wymagający prac rewaloryzacyjnych w zakresie rekompozycji założenia parkowego i odbudowy zniszczonego murowanego magazynu,
 - **Zespół pałacowo-parkowy w Żeliźnie** zachowany w dobrym stanie, otaczający go park krajobrazowy wymaga prac rewaloryzacyjnych z uczytelnieniem pierwotnego układu wodnego.
- Ochroną planistyczną obejmuje się:
 - pozostałości folwarku w **Komarówce** (d. rządcówka przy ul. Staszica 55),
 - relikty zieleni komponowanej po XIX w. folwarku w **Żulinkach** ze wskazaniem do lokalizowania tu funkcji rekreacyjnej,
 - relikty założenia folwarcznego w Przegalinach-Brzezinach ze wskazaniem do lokalizowania funkcji rekreacyjnej, odbudowując zachowane ruiny zabudowy folwarcznej (d. dwór i magazyn); dopuszcza się również obiekty związane z przetwórstwem rolno-spożywczym, pod warunkiem dostosowania do skali zabudowy historycznej,
 - tereny po nieistniejących założeniach dworskich w Wiskach, Elizinie, Derewicznej, Kolembrodach – ze wskazaniem możliwości zagospodarowania m.in. na cele turystyczne pod warunkiem kontynuowania cech zabudowy folwarcznej.

4.4. ARCHITEKTURA SAKRALNA

- Ochronie prawnej podlegają (wpis do rejestru zabytków):
 - Zespół sakralny w **Komarówce Podlaskiej** ze wskazaniem na konieczność utrzymania dawnej organistówki i domu parafialnego; wprowadza się zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy na placu przed ogrodzeniem i dalej na osi kościoła stanowiącego dominantę przestrzenną i interesujące zamknięcie widokowe,
 - Zespół sakralny w **Przegalinach Dużych**,
 - Zespół sakralny w **Kolembrodach**, z koniecznością zachowania strefy ekspozycji zespołu przez zakaz zabudowy w jej otoczeniu,
 - Kaplica cmentarna w **Brzezinach**.
- Ochrona planistyczną obejmuje się występujące na terenie gminy w dużej ilości kapliczki i krzyże reprezentujące wiele odmian stylowych i kulturowych, w tym na szczególną ochronę zasługują:
 - arkadowe kapliczki w **Brzezinach**,
 - XIX-wieczna drewniana kapliczka w **Derewicznej**,
 - kapliczka drewniana z 1877 r. w **Walinnie**,
 - gotycyzująca kapliczka wieżowa w **Walinnie**,
 - obelisk z figurą Św. Floriana w **Żeliźnie**,
 - liczne **krzyże „epidemiczne”** w tym szczególnie w Derewicznej, Kolembrodach, Walinie, Worońcu (typ „karawaka”), Wólce Komarowskiej, Żeliźnie.

4.5. MIEJSCA KULTU, CMENTARZE

- Ochronie prawej (wpis do rejestru zabytków) podlega:
 - cmentarz wojenny żołnierzy niemieckich z 1915 r. w Wólce Komarowskiej ze wskazaniem na konieczność ogrodzenia terenu, odnowienia ceglanego obelisku i zabezpieczenie drewnianego krzyża.
- Ochroną planistyczną obejmuje się:
 - cmentarz grzebalny w Komarówce Podlaskiej,
 - cmentarz grzebalny w Brzezinach,
 - cmentarz grzebalny w Kolembrodach,
 - cmentarz żydowski w Komarówce,
 - unikalny drewniany obelisk w Woroncu,
 - wszystkie miejsca pochówku z czasów wojennych oraz inne miejsca związane z martyrologią,
 - towarzyszącą cmentarzom i miejscom pamięci zielenią, stanowiącą nieodłączny element kompozycji,

4.6. ARCHITEKTURA UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I PRZEMYSŁOWA

- Na terenach wiejskich ochroną planistyczną obejmuje się:
 - najstarszy przykład architektury przemysłowej związany z produkcją rolną: **wiatrak koźlak w Brzozowym Kącie**, ze wskazaniem na konieczność remontu,
 - drewniany **młyn w Kreczkach**,
 - drewniane szkoły **w Brzozowym Kącie, Walinnie, Przegalinach i Kolembrodach**,
 - drewniany **budynek sądu w Przegalinach Dużych**,
 - miejsca po nieistniejących już młynach i wiatrakach ze wskazaniem do zagospodarowania obiektami tego typu, z możliwością wykorzystania na cele rekreacyjne.
- W Komarówce Podlaskiej Ochroną obejmuje się:
 - dawną gospodę, później urząd gminy, z postulatem przywrócenia funkcji gospody dla celów turystycznych,
 - dawną plebanię przy nieistniejącym kościele p.w. Św. Wawrzyńca z przeznaczeniem na usługi różnego typu, nie wymagające przebudowy obiektu.

4.7. ZIELEŃ KOMPONOWANA

- Ochronie prawnej (wpis do rejestru zabytków) podlegają:
 - parki podworskie **w Przegalinach Dużych i w Żeliźnie**,
 - dwie aleje przy zespole pałacowo-parkowym w Przegalinach Dużych.
- Ochroną planistyczną obejmuje się:
 - pozostałości podworskiej zieleni komponowanej,
 - szpalery drzew wzdłuż historycznych traktów i aleje z postulatem odtworzenia zniszczonych zadrzewień,
 - zielenią towarzyszącą zespołom kościelnym, cmentarzom, kapliczkom, krzyżom przydrożnym,
 - zadrzewienia wzdłuż cieków wodnych oraz grupy drzew lub egzemplarze soliterowe, występujące jako zielenią śródpolną,
 - zielenią wysoką towarzyszącą zabudowie wiejskiej.

4.8. ARCHEOLOGIA

- Mając na uwadze ochronę obszarów, na których występują stanowiska archeologiczne, wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem OW.
- Obejmuje się ochroną planistyczną tereny związane głównie z dawnym osadnictwem wzdłuż najstarszych traktów handlowych:
 - w Derewicznej,
 - w Przegalinach Dużych,
 - w Walinnie,
 - w Komarówce Podlaskiej,
 - w Wiskach,
 - w Worońcu,
 - w Kolembrodach.
- Za wskazanie do objęcia badaniami uznaje się słabo czytelne w terenie pozostałości grodziska w Żelizinie,
- W strefach OW zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi i przekształceniami naturalnego ukształtowania terenu, podlegają zgłoszeniu do WO SOZ, na etapie projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, celu uzyskania wytycznych konserwatorskich. Przyjmuje się skutki prawne wynikające z ważnych względów merytorycznych (ochrona unikatowych wartości zabytków) upoważniających konserwatora do odmówienia zgody na lokalizację inwestycji.

4.9. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

- Z ochrony zagadnień kultury niematerialnej szczególną uwagę należy poświęcić kultywowaniu pamięci miejsc wydarzeń i tradycji tworzących historię gminy:
 - oznakowanie historycznych dróg tranzytowych na Litwę i na Mazowsze z wykorzystaniem ich tradycji dla celów turystycznych,
 - szanowanie tradycji unickich i prawosławnych,
 - kultywowanie legend związanych z nazwami miejscowości i historycznymi wydarzeniami,
 - utrzymywanie historycznego nazewnictwa miejsc i miejscowości.

§ 8

ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

Ustala się następujące zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego:

1. Wyznacza się „obszary tras komunikacyjnych” – (obszar KK, KW, KP, KG, KX), z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę krajową, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne.
2. W bezpośrednim sąsiedztwie tras komunikacyjnych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) terenów zieleni,

- 2) urządzeń komunikacyjnych, a w szczególności pasów postojowych oraz ścieżek rowerowych,
 - 3) urządzeń związanych z eksploatacją tras,
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem drogi krajowej.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem:
 - 1) dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego,
 - 2) nienaruszania ustaleń obowiązujących dla stref polityki przestrzennej.
4. W obszarze planu ustala się następujące kategorie i klasy dróg:
 - 1) Droga krajowa oznaczona symbolem KK-GP o charakterze tranzytowym międzynarodowym,
 - 2) drogi wojewódzkie oznaczone symbolami KW-G - zapewniają powiązania gminy z obszarem zewnętrznym,
 - 3) drogi powiatowe oznaczone symbolami KP-Z - obsługują obszar gminy z równoczesnym zapewnieniem powiązań komunikacyjnych z obszarem zewnętrznym otaczającym gminę,
 - 4) drogi powiatowe oznaczone symbolem KP-L – obsługują obszar gminy,
 - 5) drogi gminne oznaczone symbolami KDG-D - obsługują poszczególne wsie i zespoły zabudowy siedliskowej.
5. Dla przyjętych w ust. 4 kategorii dróg zakłada się następujące parametry techniczne:
 - 1) Droga krajowa – kl. GP:
 - a) szerokość jezdni 7,00 m (w terenie zabudowanym i poza terenem zabudowanym),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 50 m.
 - 2) droga wojewódzka – kl. G:
 - a) szerokość jezdni 7,00 m – poza terenem zabudowanym,
 - b) szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.
 - 3) droga powiatowa – kl. Z:
 - a) szerokość jezdni 6,00 m – poza terenem zabudowanym,
 - b) szerokość jezdni 7,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m.
 - 4) droga powiatowa – kl. L:
 - a) szerokość jezdni 5,50 m – poza terenem zabudowanym,
 - b) szerokość jezdni 6,00 m – na terenie zabudowanym,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.
 - 5) droga gminna – kl. D:
 - a) szerokość jezdni 5,50 m – poza terenem zabudowanym,
 - b) szerokość jezdni 5,00 m (przekrój uliczny) – na terenie zabudowanym,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.
 - 6) droga wewnętrzna (rolnicza):
 - a) szerokość jezdni 3,50 (z mijankami) – poza terenem zabudowanym,
 - b) szerokość jezdni 5,50 – na terenie zabudowanym,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 10 m.
6. Podane w ust. 5 wartości linii rozgraniczających dróg nie mają zastosowania:
 - 1) w obrębie skrzyżowań,

- 2) w przypadku występowania lokalnych utrudnień, takich jak trwałe przeszkody lub przypadki ekonomicznie nieuzasadnione (istniejące pasma zabudowy),
 - 3) w obszarze historycznie wykształconych pasm zabudowy.
7. Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
- 1) dla drogi krajowej:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 50 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 70 m.
 - 2) dla dróg wojewódzkich:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 30 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 40 m.
 - 3) dla dróg powiatowych:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 30 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 40 m.
 - 4) dla dróg gminnych:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 15 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m.
8. Ustala się najmniejsze odległości sytuowania budynków z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni:
- 1) dla drogi krajowej:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 10 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 25 m.
 - 2) dla dróg wojewódzkich:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 8 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m.
 - 3) dla dróg powiatowych:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 8 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 20 m.
 - 4) dla dróg gminnych:
 - a) dla budynków jednokondygnacyjnych – 6 m,
 - b) dla budynków wielokondygnacyjnych – 15 m.
9. Podane w ust. 7 i 8 odległości nie dotyczą ogrodzeń obiektów wodnych melioracji i budownictwa komunikacyjnego oraz budownictwa w historycznie wykształconych pasmach zabudowy.
10. Dopuszcza się odstępianie od odległości podanych w ust. 7 pod warunkiem wykonania operatu zasięgu negatywnych oddziaływań na środowisko w oparciu o średniodobowy ruch w roku, z zastosowaniem środków ochrony czynnej przed uciążliwością komunikacyjną (np. ekranowanie dróg, klimatyzacja pomieszczeń, itp.) oraz uzgodnienie z Zarządcą Drogi.
11. System transportu zbiorowego zakłada się w oparciu o komunikację:
- 1) autobusową – publiczną,
 - 2) prywatną (niskopojemną typu „bus”).

12. Dla układu rowerowego zakłada się:

- 1) wyznaczenie ścieżek rowerowych,
- 2) wykorzystanie dróg gminnych i wewnętrznych (rolniczych),
- 3) wydzielenie wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych pasa pod ścieżkę rowerową.

§ 9

ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

I. Ustalenia ogólne planu w zakresie inżynierii sanitarnej

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Plan ustala zaopatrzenie w wodę terenu objętego opracowaniem z istniejących i projektowanych sieci grupowych systemów wodociągów wiejskich,
- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji sieci i urządzeń wodociągowych dla potrzeb projektowanej i modernizowanej zabudowy przewidzianej w planie,
- 3) W okresie przejściowym do czasu pełnego rozwoju wodociągów grupowych na terenach położonych poza zasięgiem sieci tych wodociągów plan dopuszcza zaopatrzenie w wodę ze studni lokalnych,
- 4) Plan ustala lokalizację projektowanych studni specjalnych zgodnie z rysunkiem planu.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

- 1) Plan ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych z terenów zabudowy skoncentrowanej do sieci zbiorczych wiejskich systemów kanalizacyjnych,
- 2) Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji oczyszczalni ścieków dla zbiorczych systemów kanalizacyjnych w miejscowościach: Komarówka Podlaska, Brzozowy Kąt, Walinna i Przegaliny Duże zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) W okresie przejściowym do czasu realizacji zbiorczych systemów kanalizacyjnych oraz na terenach z rozproszoną zabudową plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do lokalnych systemów wyposażonych w zbiorniki bezodpływowe lub indywidualne mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych

- 1) Na obszarze objętym opracowaniem plan dopuszcza powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub pobliskich cieków z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Zaopatrzenie w ciepło

- 1) Zaopatrzenie w ciepło dla istniejącej i planowanej zabudowy plan ustala z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych,
- 2) Plan zakłada poprawę standardu obsługi ciepłej na obszarze gminy poprzez rozszerzenie zakresu zastosowania dla celów grzewczych paliw płynnych, gazowych lub energii elektrycznej,
- 3) Na terenach objętych skoncentrowaną zabudową plan dopuszcza rozwój gazyfikacji przewodowej obejmującej układ przesyłowy sieci średnioprężnej gazu ziemnego ze stacją redukcyjną planowaną w południowo wschodniej części obszaru gminy,

- 4) Plan ustala rezerwę terenu dla przebiegu planowanej sieci gazowej wysokoprężnej z wymaganą strefą bezpieczeństwa ustaloną w rysunku planu.

5. Zagospodarowanie odpadów

- 1) Plan ustala dwustopniowy system zagospodarowania odpadów obejmujący lokalne wiejskie punkty gromadzenia odpadów oraz adaptowane gminne składowisko odpadów zlokalizowane zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) Plan dopuszcza możliwość składowania odpadów na składowisku centralnym planowanym dla powiatu, zlokalizowanym poza obszarem gminy.

II Ustalenia szczegółowe

WZ – Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę z przeznaczeniem pod lokalizację:

- ujęć wody dla grupowych wodociągów wiejskich,
- urządzeń stacji systemów wodociągowych,
- stref ochrony bezpośredniej ujęć wody.

NO – Tereny urządzeń oczyszczania ścieków z przeznaczeniem pod lokalizację:

- mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków dla zbiorczych systemów kanalizacyjnych.

NU – Tereny urządzeń zagospodarowania odpadów z przeznaczeniem pod lokalizację:

- gminnych składowisk odpadów.

EG - Tereny urządzeń energetyki gazowej z przeznaczeniem pod lokalizację:

- stacji redukcyjnej gazu.

§ 10

ZASADY ROZWOJU ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI

1. Elektroenergetyka

- 1) Stan sieci elektroenergetycznych SN na terenie gminy oraz źródeł ich zasilania (GPZ-ty poza obszarem opracowania) nie stanowi bariery w rozwoju gminy przy zachowaniu dotychczasowego tempa rozwoju oraz rolniczego charakteru gminy (rozwój ewolucyjny).
- 2) Znaczący przyrost zapotrzebowania mocy – duża skala urbanizacji, w szczególności ośrodka gminnego lub lokalizacja na terenie gminy energochłonnych zakładów przemysłowych, może wywoływać potrzebę budowy GPZ na terenie gminy (budowę GPZ przewiduje koncepcja rozwoju sieci WN będąca w posiadaniu Zakładu Energetycznego LUBZEL w Lublinie – informacja z wydziału Rozwoju lecz nie przewidziano jej w projekcie nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego – wersja z 2002 r.).
- 3) Dla lokalizacji nowego GPZ wstępnie wskazuje się działkę obejmującą rozdzielnię sieciową istniejącą w miejscowości Wiski (ewentualne ujęcie w planie zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga wniosku inwestora).

- 4) Zasilanie planowanego GPZ po stronie wysokiego napięcia możliwe będzie dwiema liniami 110 kV przez przelotowe wpięcie w linię WN łączącą GPZ-ty w Parczewie i Wisznicach.
- 5) Podstawową formą sieci SN na obszarze gminy są i pozostaną linie napowietrzne 15 kV wyprowadzone z GPZ istniejących w Radzynie Podlaskim, Parczewie, Wisznicach i Międzyrzecu Podlaskim, a w dalszej perspektywie również z GPZ planowanego na terenie gminy Komarówka Podlaska (GPZ Wiski).
- 6) Rozbudowa i modernizacja sieci SN i stacji transformatorowych winna być dostosowana do tempa jej dekapitalizacji lub wzrastającego zapotrzebowania na energię (zagospodarowywania wyznaczonych terenów budowlanych).
- 7) Wyznaczanie nowych terenów budowlanych w pobliżu istniejących napowietrznych linii energetycznych oraz dla potrzeb lokalizacji nowych linii (w tym planowanych wprowadzeń linii WN i SN do GPZ) należy dokonywać przy zachowaniu pasów bez zabudowy o szerokości:

- dla linii WN o napięciu 110 kV	35,0 m,
- dla linii SN o napięciu 15 kV	15,0 m,
- dla linii niskiego napięcia	10,0 m.
- 8) Przy projektowaniu i budowie nowych linii należy uwzględniać uwarunkowania w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, wynikające z obowiązującej ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2001 r., poz. 627 z późniejszymi zmianami).
- 9) Przy wyznaczaniu terenów do zalesień w pobliżu istniejących linii napowietrznych WN, SN oraz niskiego napięcia należy zachować pasy bez zalesiania o minimalnej szerokości 9,3 m (2 x 4,65 m od osi linii). Wysokość nasadzeń pod liniami nie może przekraczać 2,0 m.

2. Telekomunikacja

Zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji zaspokoić może rozbudowa centrali telefonicznej w Komarówce Podlaskiej oraz sieci telefonicznych w tempie wzrastającego zapotrzebowania na usługi łączności i internetu.

§ 11

ZASADY GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ W JEDNOSTKACH FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH

Przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych strefach oznaczonych numerami I do XXII.

I. ŻELIZNA

Funkcja podstawowa: korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym.

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:

- a) utrzymanie obecnej struktury ekologicznej – dolina Białki o charakterze równiny torfowej stanowiącej fragment projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) usankcjonowanie projektowanej ostoi ptasiej w Sieci Ekologicznej NATURA 2000,
 - c) wyłączenie strefy spod masowej rekreacji i zalesień. ze względów przyrodniczych.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
- a) ochrona terenu łąk przed jakąkolwiek zabudową kubaturową,
 - b) ochrona prawna zespołu pałacowo-parkowego w Żeliźnie (rej. zab. nr A/148),
 - c) zespół zabytkowy należy objąć rewaloryzacją, możliwe stworzenie (obok oświaty) zaplecza dla rekreacji związanej z wędkarstwem i ekoturystyką (obserwacje ornitologiczne).

II. POŻARNICA

Funkcja podstawowa: korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnej struktury ekologicznej – doliny Białki o charakterze równiny torfowej, tworzącej wybitne wartości krajobrazowe,
 - b) ze względów przyrodniczych wyłączenie strefy spod masowej rekreacji i zalesień.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - c) ochrona łąk przed jakąkolwiek zabudową kubaturową,
 - d) kształtowanie pasów zieleni wysokiej oddzielającej tereny budowlane od łąk, w celu otrzymania charakterystycznego, łąkowego wnętrza krajobrazowego.

III. RUDKA

Funkcja podstawowa: fragment korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) kontynuację obecnego użytkowania jako użytków zielonych,
 - b) włączenie w projektowany Białkopodlaski Obszar Chronionego Krajobrazu.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - c) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

IV. BRODACZ-SMOLARNIA

Funkcja wiodąca: węzeł ekologiczny o randze regionalnej, gospodarka leśna.

Funkcja uzupełniająca: ograniczona rekreacja, turystyka kwalifikowana:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnej struktury ekologicznej wysoczyzny polodowcowej zbudowanej z utworów piaszczysto-żwirowych i gliniastych, urozmaiconych ostańcami denudacyjnymi i wydrami oraz obniżeniami zajętych pod bagna i torfowiska,
 - b) ochronę kompleksu lasów o zróżnicowanej strukturze siedliskowej i gatunkowej z przewagą drzewostanu sosnowego,
 - c) ochronę kilkunastu użytków ekologicznych,
 - d) utworzenie dwóch rezerwatów przyrody:
 - rezerwat „Brodacz”
 - rezerwat „Bagno Książęce”,
 - e) możliwość dolesień zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy kubaturowej,

- b) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk samotniczych, z możliwością przystosowania do funkcji agroturystycznych lub letniskowych, z niewielką rozbudową w granicach obecnych działek budowlanych z zachowaniem charakteru siedliska rolniczego,
- c) należy wyznaczyć po istniejących drogach leśnych trasy dla turystyki kwalifikowanej, z możliwością urządzenia miejsc odpoczynku przy leśniczówkach Brodacz i Smolarnia, a także położonych w pobliżu trasy siedlisk.

V. LAS KURACZEWO – MUŻNY LAS

Funkcja wiodąca: regionalny węzeł ekologiczny, gospodarka leśno-łąkowa:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnej struktury ekologicznej leśno-torfowej i łąkowej o dużym potencjale przyrodniczym uzasadniającym traktowanie tej strefy jako części regionalnego węzła ekologicznego (fragment projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu),
 - b) kontynuacja dotychczasowego użytkowania z wykluczeniem zalesiania torfowisk i łąk.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk samotniczych, z możliwością przystosowania do funkcji agroturystycznych lub letniskowych z niewielką rozbudową w granicach obecnych działek budowlanych z zachowaniem charakteru siedliska rolniczego,
 - c) utrzymuje się położoną przy drodze KP-Z 02502 fermę hodowlaną, uzależniając jej wielkość od ilości jednostek przeliczeniowych uzgodnionych z odpowiednimi służbami ochrony środowiska.

VI. KOLEMBRODY

Funkcja wiodąca: polno-osadnicza:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnej fizjonomii krajobrazu jako strefy przewidzianej do włączenia w granice Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie wsi **Kolembrody** w układzie jednodrożnicowym z zabudową obustronną, w większości drewnianą o bardzo charakterystycznych cechach budownictwa regionalnego,
 - b) należy wyspecyfikować wszystkie obiekty interesującego drewnianego budownictwa ludowego, które kwalifikują się do objęcia szczególną opieką; w przypadku braku możliwości pozostawienia ich na miejscu powstania, należy je przewozić na tereny wskazane pod zabudowę letniskową – tradycyjna zabudowa stanowi bardzo atrakcyjną strefę turystyczną; opieką planistyczną obejmuje się szczególnie dom nr 67 (z wgłębny podcieniem na osi), domy nr 72 i 83 z dekoracją wokół okien oraz dom nr 14 z półkoliście zadaszonym gankiem i bogatym zdobieniem na okiennicach,
 - c) ochronie prawnej (wpis do rejestru zabytków) podlega **Zespół kościelny pw. Nawiedzenia NMP** składający się z kościoła rzymsko-katolickiego z 1931 r. wzniesionego na miejscu dawnej cerkwi, obok XVIII-wieczna **dzwonnica i drewniana plebania** z lat 30-tych XX w.,
 - d) ochroną planistyczną obejmuje się położoną vis à vis zespołu kościelnego **drewnianą szkołę** z końca XIX w.; nie stawia się wymogu przywrócenia pierwotnej funkcji – może

- pełnić funkcje usługowe lub mieszkalne, pod warunkiem zachowania jej formy architektonicznej,
- e) wieś Zagumienie należy utrzymać jako jednodrożnicową, z możliwością uzupełniania zabudowy po zachodniej stronie drogi, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) nie dopuszcza się dalszego rozpraszania zabudowy.

VII. DOLINA ŻARNICY „BŁONIE-RZECZKA”

Funkcja wiodąca: lokalny korytarz ekologiczny, łąki:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) odtworzenie łąkowego użytkowania w całej strefie z możliwością gniazdowej restytucji zadrzewień olszowych celem urozmaicenia przyrodniczego korytarza.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) bezwzględny zakaz lokalizowania jakiejkolwiek nowej zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz grodzenia doliny rzeki,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk samotniczych, z możliwością przystosowania do funkcji agroturystycznych lub letniskowych z niewielką rozbudową w granicach obecnych działek budowlanych z zachowaniem charakteru siedliska rolniczego,

VIII. LAS SUMIERZ

Funkcja wiodąca: lokalny leśny węzeł ekologiczny:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie lasu.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

IX. KOLEMBRODY-ZASUMIŃSKIE

Funkcja wiodąca: polno osadnicza:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnego charakteru strefy jako płaskiej równiny fluwioglacjalnej urozmaiconej obniżeniami łąkowymi,
 - b) w części południowej wskazane kształtowanie na kierunku północ-południe smug łąkowych – jako lokalnego powiązania przyrodniczego pomiędzy dwoma kompleksami leśnymi.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) ciągi zabudowy wiejskiej należy utrzymać jako jednodrożnicowe z możliwością uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wskazane rozwijanie funkcji agroturystycznych z maksymalną ochroną siedlisk rolniczych o zabudowie charakterystycznej dla regionalnego budownictwa wiejskiego,
 - c) wprowadza się zakaz dalszego rozpraszania zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się utrzymanie siedlisk położonych samotniczo lub w niewielkich zespołach,
 - d) na terenie nieistniejącego zespołu dworskiego Kolembrody, oznaczonego symbolem RP,UT dopuszcza się zagospodarowanie na cele związane z rekreacją (np. stadnina koni); podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinno być opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej uwzględniającej wielkość potrzebnego terenu, program użytkowy, rodzaj zabudowy, towarzyszącą zieleń oraz propozycje rozwiązania infrastruktury technicznej.

X. PUSTOSZ

Funkcja wiodąca: węzeł ekologiczny o znaczeniu lokalnym, kompleks leśny:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania leśnego.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz wyznaczania nowych terenów budowlanych, poza istniejącą gajówką „Pustosz”,
 - b) oznakowanie szlaku dla turystyki kwalifikowanej, prowadzącego duktem leśnym, obok gajówki, do wsi Kolembrody,
 - c) przy gajówce urządzenie miejsca odpoczynku dla turystów (RLU,UT).

XI. PRZYMIARKI – WALINNA SACHALIN cz. północna

Funkcja podstawowa: strefa polno – leśna:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) intensywne dolesienia w części wschodniej strefy,
 - b) utrzymanie funkcji podstawowej polno-leśnej.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie obecnego układu zabudowy wsi jednodrożnicowej,
 - b) dopuszcza się uzupełnienia zabudowy na wolnych działkach, jako kontynuację historycznie wykształconego ciągu – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zakaz dalszego rozpraszania zabudowy na terenach poza wyznaczonymi w planie.

XII. BRZOZOWY KĄT – WORONIEC-ELIZIN – WALINNA SACHALIN cz. południowa

Funkcja wiodąca: polno-osiedleńcza, lokalne korytarze ekologiczne:

- 3) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) ochronę drożności lokalnych korytarzy ekologicznych, poprzez zakaz ich zabudowywania i zachowanie obecnego sposobu użytkowania – łąki.
- 4) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) wyznaczenie terenów dla nowej zabudowy jedynie w już wykształconych pasmach – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk samotniczych, z możliwością przystosowania do funkcji agroturystycznych lub letniskowych, z niewielką rozbudową w granicach obecnych działek budowlanych, z zachowaniem charakteru siedliska rolniczego,
 - c) jednocześnie z realizacją zalewu „Walinna”, należy wytworzyć w Walinnie ośrodek rekreacyjny o programie usługowym dostosowanym do przewidywanej chłonności terenu; całość należy objąć miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000,
 - d) utrzymanie wsi **Woroniec** w układzie jednodrożnicowym z zabudową obustronną, w większości drewnianą o bardzo charakterystycznych cechach budownictwa regionalnego dobrze zachowanego w ciągach zabudowy,
 - e) we wsi **Woroniec** wyspecyfikowuje się do planistycznej ochrony domy nr 7, 8, 9, 11, 12, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 32, 34, 36, 41, 43, 44, 54, 57, 58, 59, 60, 61; w tejże wsi ochroną planistyczną obejmuje się liczne krzyże drewniane ustawiane w skupiskach po 3-4 sztuki (jeden z nich to epidemiologiczna „karawaka”) oraz 1 metrowy drewniany obelisk w południowej części wsi – jako ewenementy w skali regionu,

- f) utrzymanie wsi **Brzozowy Kąt** w układzie jednodrożnicowym z obustronną zabudową przeważnie murowaną; do ochrony planistycznej wskazuje się domy drewniane nr 9 i 11, o charakterystycznych cechach budownictwa regionalnego,
- g) do ochrony wskazuje się **drewnianą szkołę** z lat 30-tych XX w., założoną na planie litery L oraz drewniany **wiatrak koźlak**,
- h) w przysiółku Kreczki ochroną planistyczną obejmuje się zagrodę młynarską wraz z młynem,
- i) w **Żelizinie** teren nieistniejącego zespołu dworskiego, oznaczonego symbolem RP,UT wskazuje się do zagospodarowania na cele związane z rekreacją (np. stadnina koni): podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinno być opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej uwzględniającej wielkość potrzebnego terenu, program użytkowy, rodzaj zabudowy, towarzyszącą zieleni oraz propozycje rozwiązania infrastruktury technicznej,
- j) do odtworzenia dawna aleja, której ślad zachował się w terenie,
- k) przy drodze krajowej, w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową lokalizacja motelu dla ruchu tranzytowego od i do przejścia granicznego – na rysunku planu symbol UT – podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinno być opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej.

XIII. DOLINA ŻARNICY – KANAŁ WIEPRZ - KRZNA

Funkcja podstawowa: korytarz ekologiczny o randze regionalnej:

Funkcja towarzysząca: rekreacja:

1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:

- a) utrzymanie korytarza ekologicznego łączącego projektowany Park Krajobrazowy „Lasy Włodawskie” z projektowanym Białkopodlaskim Obszarem Chronionego Krajobrazu,
- b) w projekcie modernizacji systemu kanału Wieprz – Krzna, budowę zbiornika retencyjnego (z wykorzystaniem do nawodnień), który mógłby pełnić funkcję rekreacyjną.

2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy poza niezbędnymi obiektami towarzyszącymi funkcji rekreacyjnej projektowanego zalewu.

3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym sposobie użytkowania:

1 ZŁ – o następujących ustaleniach:

- a) przeznaczenie terenu: dolina rzeki, łąki,
- b) zasady zagospodarowania:
 - utrzymanie stanu istniejącego,
 - zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
 - zachowanie zieleni łąkowej,
 - zachowanie licznych podmokłości.

2 ZŁ, RP, UT – o następujących ustaleniach:

- a) przeznaczenie terenu: łąki, uprawy polowe, błonie rekreacyjne,
- b) zasady zagospodarowania:
 - tereny bez prawa zabudowy kubaturowej.

3 W, ZŁ, UT – o następujących ustaleniach:

- a) przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny, błonia rekreacyjne,
- b) zasady zagospodarowania:
 - w procesie urządzania zespołu rekreacyjnego należy utrzymać ekosystemy spełniające normalne funkcje produkcyjne (łąki, woda) chronione przed niekontrolowaną penetracją turystyczną. W tym celu należy opracować łącznie z projektem zalewu, kompleksowy projekt zagospodarowania terenu ustalający zasady kształtowania ośrodka rekreacyjnego w granicach wyznaczonych planem. Obiekty kubaturowe powinny być lokalizowane w obrębie wsi Walinna. Na łąkach rekreacyjnych dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń: sanitariaty, deszczochrony, szatnie, miejsca odpoczynku przy ścieżkach spacerowych; w sferze planistycznej na pierwszy plan wysuwają się studia przyrodnicze, krajobrazowe i powiązania funkcjonalne z sąsiadującym osadnictwem, zapewniającym noclegi, wyżywienie i parkowanie samochodów.

XIV. WÓŁKA KOMAROWSKA – WISKI - WALINNA

Funkcja podstawowa: polno – osadnicza:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) kontynuację dotychczasowego użytkowania,
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie zabudowy jednodrożnicowej we wsiach Wiski, Wólka Komarowska, Walinna z możliwością uzupełniania zabudowy na wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy samotniczej bez prawa dalszego jej rozpraszania,
 - c) wszystkie miejscowości predysponowane są do prowadzenia działalności agroturystycznej i letniskowej, a szczególnie wsie Walinna i Wiski,
 - d) w Wiskach należy chronić drewniane budownictwo ludowe o cechach regionalnych, szczególnie dom nr 5 na krzyżówkach (d. karczma z XVIII/XIX w.), dom nr 17 z początku XX w. oraz z okresu międzywojennego domy 9, 29, 32, 34, 39, 40, 41 i 54,
 - e) na terenie oznaczonym symbolem RP,UT dopuszcza się zagospodarowanie na cele związane z rekreacją (np. stadnina koni); podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinno być opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej uwzględniającej wielkość potrzebnego terenu, program użytkowy, rodzaj zabudowy, towarzyszącą zielen oraz propozycje rozwiązania infrastruktury technicznej.
 - f) ochronie podlega cmentarz wojenny z 1915 r. położony przy drodze do Wólki Komarowskiej,
 - g) w Wólce Komarowskiej należy objąć ochroną dom drewniany z laubzegową dekoracją, dwa drewniane lamusy przy domach nr 39 i 50 oraz znaczną ilość drewnianych krzyży wotywnych,
 - h) w Walinnie ochronie podlega kaplica p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej z 1877 r., wraz ze szpalerem otaczających ją drzew i dwoma krzyżami od frontu; ochroną należy objąć drewniane domy nr 1, 2, 3, 4, 6, 72, 74, 78-jako charakterystyczną zabudowę o cechach regionalnych,
 - i) istniejące i projektowane kopalnie piasku i żwiru po zakończeniu eksploatacji należy poddać rekultywacji.

XV. KOMARÓWKA PODLASKA

Funkcja podstawowa: osadnictwo, ośrodek gminny:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:

- a) działania modyfikujące obecny układ ekologiczny w kierunku jego integracji z ośrodkiem gminnym.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują:
 - a) aktualizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ośrodka gminnego z rozszerzeniem terenu objętego opracowaniem o uroczysko „Bagno”,
 - b) rewitalizacja małomiasteczkowego układu urbanistycznego, z częściowym przywróceniem funkcji rynku i wyeliminowaniem ruchu przelotowego przez osadę,
 - c) budowa obwodnicy po stronie zachodniej osady,
 - d) adaptacja uroczyska „Bagno” dla potrzeb błonia rekreacyjnego w środku miejscowości z programem sportowym, kulturowym, małym zbiornikiem wodnym itp.,
 - e) wykształcenie funkcji ośrodka turystycznego dla gminy poprzez działania promocyjne, m. in. nadania większej rangi złotom motocyklowym itp.,
 - f) ochronie z mocy prawa (wpis do rejestru zabytków) podlega zespół kościelny p. w. Najświętszego Serca Jezusowego,
 - g) ochroną planistyczną obejmuje się pozostałości po dawnym założeniu folwarcznym (dawna rządcówka), dawny szpital z ok. 1920 r. (ul. Ks. Rudnickiego) oraz dawną szkołę (obecnie bank przy ul. Ks. Rudnickiego),
 - h) ochroną planistyczną obejmuje się pierzeję drewnianych domów wzdłuż ul. 11 Listopada z pocz. XX w., nawiązujących swymi gabarytami i układem do zajazdów (domy nr 4, 6, 10, 14, 16) z przejazdami,
 - i) ochronie podlega cmentarz rzymsko – katolicki otoczony murem ceglanym z ok. 1910 r., oraz cmentarz żydowski, na którym zachowało się kilkanaście macew.

XVI. DEREWICZNA

Funkcja podstawowa: rolno – osadnicza:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) ochronę obniżeń dolinnych o funkcji lokalnych korytarzy ekologicznych,
 - b) utrzymanie obecnego sposobu użytkowania polno – łaskowego.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązują:
 - a) zakaz dalszego rozpraszania zabudowy kubaturowej,
 - b) utrzymuje się istniejące fermy hodowlane z możliwością rozbudowy do wielkości, odpowiadającej ilości jednostek przeliczeniowych, uzgodnionej z odpowiednimi służbami ochrony środowiska,
 - c) kontynuowanie zabudowy wsi Derewiczna w układzie jednodrożnicowym; przy powstawaniu drugiej linii zabudowy dojazdy prostopadłe do drogi istniejącej,
 - d) ochroną planistyczną obejmuje się w Derewicznej znakomite przykłady budownictwa regionalnego – chałupy wieńcowe pod dachami półszczytowymi zintegrowane z częścią gospodarczą; w wypadku nie możliwości zachowania tej zabudowy w miejscu jej powstania należy dążyć do przenoszenia na działki letniskowe lub przeznaczać na cele związane z rozwojem turystyki,
 - e) na szczególną ochronę zasługują domy nr 30, 42, 112, 113, 127, 152, 154, 164,
 - f) ochroną planistyczną obejmuje się drewnianą kapliczkę z ok. 1860r., oraz licznie występujące drewniane krzyże, głównie przy skrzyżowaniu dróg z rzeźbioną w drewnie postacią Chrystusa i krzyż epidemiczny (karawaka) w środkowej części wsi,
 - g) przy skrzyżowaniu historycznych traktów na terenie dawnego zespołu dworskiego (RP,UT), wskazuje się możliwość lokalizacji funkcji rekreacyjnej (np. stadnina koni); podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinna być kompleksowa koncepcja

programowo – przestrzenna określająca rodzaj, wielkość i charakter usług; ustalenie to traktuje się jako ofertę rozwoju gospodarczego miejscowości o dużych walorach rekreacyjnych,

- h) tereny po kopalniach piasku i żwiru po zakończeniu eksploatacji należy rekultywować,
- i) na miejscach dawnych wiatraków pożądana lokalizacja takich obiektów przenoszonych z innych miejsc dla celów związanych z obsługą rekreacji, agroturystyką lub zabudową letniskową.

XVII. LAS PLANTA

Funkcja podstawowa: kompleks leśny, węzeł ekologiczny o znaczeniu regionalnym:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie obecnego sposobu zagospodarowania terenu,
 - b) wskazane dolesienia zgodne z warunkami siedliskowymi.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej, poza zlokalizowaniem przy drodze krajowej motelu dla ruchu tranzytowego od i do przejścia granicznego – na rysunku planu symbol UT – podstawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinno być opracowanie kompleksowej koncepcji programowo-przestrzennej,
 - b) utrzymanie gminnego składowiska odpadów do czasu urządzenia składowiska centralnego planowanego dla powiatu poza obszarem gminy.

XVIII. LAS BOREK – KOLONIE: PRZEGALINY MAŁE I NOWINY

Funkcja wiodąca: lokalny leśno – polny korytarz ekologiczny:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie leśno – polnego użytkowania terenu,
 - b) dolesienia kształtujące ciągłość przestrzenną ekosystemów.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy na terenach polno – leśnych,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy siedliskowej w Przegalinach Małych, Kol. Nowiny i Gradowcu z możliwością niewielkich uzupełnień w istniejących ciągach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) tereny zabudowy siedliskowej preferowane dla rozwoju agroturystyki i rekreacji letniskowej,
 - d) las atrakcyjny dla rekreacji związanej z grzybobraniem oraz jako fragment dużego kompleksu dla turystyki kwalifikowanej; miejsce odpoczynku ze schronami należy wyznaczyć w przysiółku Gradowiec.

XIX. LAS SYCHÓWKA – KACZE DOŁY

Funkcja wiodąca: lokalny leśno – polny korytarz ekologiczny:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie leśno – polnego użytkowania terenu,
 - b) dolesienia kształtujące ciągłość przestrzenną ekosystemów leśnych,
 - c) nienaruszalność ekosystemu wodno-łaskowego „Kaczych Dołów”.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) ochrona przed jakąkolwiek nową zabudową kubaturową,

- b) utrzymanie istniejących samotniczych siedlisk z możliwością modernizacji i przebudowy w granicach obecnej działki budowlanej,
- c) kopalnie żwiru, po zakończeniu eksploatacji należy zrekultywować.

XX. ŻULINKI - ZAWSIOWA

Funkcja wiodąca: lokalny korytarz ekologiczny łączący las Smolarnia z ostoją ptasia Żelizna:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) utrzymanie urozmaiconej struktury ekologicznej (ekosystemy leśne i łąkowe, liczne zagajniki i niewielkie mokradła),
 - b) włączenie strefy w granice projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) w miejscowościach Przymiarki, Zawsiowa, Żulinki możliwość uzupełniania zabudowy w układach jednodrożnicowych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) utrzymanie istniejącej zabudowy samotniczej z zakazem dalszego rozpraszania,
 - c) ochroną planistyczną obejmuje się zachowany częściowo park krajobrazowy w Żulinkach - ślad po dawnym założeniu dworskim,
 - d) na bazie dawnej zabudowy dworskiej wskazuje się teren do zagospodarowania rekreacyjnego, obok gospodarstwa Nadleśnictwa w Międzyrzeczu Podlaskim .

XXI. KRESY – WIEŚ ŻELIZNA – SZMULOWIZNA - SAJBUDY

Funkcja podstawowa: strefa polno – osadnicza, projektowana do włączenia w granice Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - c) włączenie w granice projektowanego Białkopodlaskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - d) kontynuację dotychczasowego użytkowania z zapewnieniem drożności krótkich dolinek łączących kompleks leśny Brodacze – Smolarnia z doliną Białki (ostoja ptasia Żelizna),
 - e) wzdłuż doliny Białki kształtowanie buforu biologicznego w postaci pasa zadrzewień i zakrzewień.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:
 - a) utrzymanie jednodrożnicowego układu wsi Żelizna i Kresy, z obustronną zabudową, możliwą do dogęszenia na wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ochroną planistyczną obejmuje się w Żeliznie drewniane budynki sprzed I wojny światowej, domy nr 26, 36, 56, 73,91 ze szczególnym wskazaniem na dom nr 56 z podrzeźbianym gankiem na osi,
 - c) w przysiółkach Szmulowizna (Zadworze), Sajbudy, Bagna utrzymuje się istniejącą zabudowę z zakazem jej dalszego rozpraszania.

XXII. PRZEGALINY - BRZYZYNY

Funkcja wiodąca: polno – osadnicza o najatrakcyjniejszych warunkach agroekologicznych dla rolnictwa:

- 1) W zakresie ochrony i kształtowania środowiska za niezbędne uznaje się:
 - a) wzdłuż doliny Białki kształtowanie buforu biologicznego w postaci pasa zadrzewień i zakrzewień,
 - b) utrzymanie krajobrazu strefy polno – osiedleńczej.
- 2) W zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- a) utrzymanie rangi historycznego traktu komunikacyjnego przebiegającego północno-wschodnią częścią strefy, oraz jego odgałęzień z Przegalin – Stara Wieś przez Brzeziny i z Przegalin Dużych od dworu do Komarówki,
- b) utrzymuje się wykształconą zabudowę wiejską w Przegalinach i Brzezinach, zachowując układ jednodrożnicowy, z obustronną zabudową i możliwością uzupełniania na wolnych działkach, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) utrzymuje się rozluźnioną zabudowę przy pozostałych drogach (Reforma, Zagranica) oraz istniejącą zabudowę rozproszoną,
- d) **zespół pałacowo – parkowy w Przegalinach Dużych** podlega ochronie na mocy wpisu do rejestru zabytków; utrzymuje się obecną funkcję oświaty z możliwością uzupełnienia funkcjami o charakterze rekreacyjnym. Obowiązuje opracowanie koncepcji rewitalizacji całego zespołu zabytkowego wraz z odtworzeniem kompozycji parku krajobrazowego, w tym układu wodnego. Zrewaloryzowany zespół pałacowo – parkowy wskazuje się jako zaplecze dla funkcji rekreacyjnych,
- e) obowiązuje ochrona i pielęgnacja alei wpisanych do rejestru zabytków, z utrzymaniem lub odtworzeniem szpalerów drzew wzdłuż obu dojazdów do Komarówki,
- f) ochroną prawną na mocy wpisu do rejestru zabytków objęta jest Kaplica na cmentarzu w Brzezinach; cmentarz obejmuje się ochroną planistyczną,
- g) na terenie dawnego założenia dworskiego w Przegalinach – Brzezinach wskazuje się możliwość lokalizacji funkcji rekreacyjnych; postawą wydania decyzji o warunkach zabudowy powinna być kompleksowa koncepcja programowo – przestrzenna, jako pomoc w układzie mało czytelnego w terenie układu kompozycyjnego może służyć „plan założenia z 1878r.”, znajdujący się pod nr 156 w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim,
- h) w Przegalinach utrzymuje się rezerwę terenu pod lokalizację niewielkiej oczyszczalni ścieków dla zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz istniejącego Zakładu Przetwórstwa Mięsnego; rozbudowa możliwa po uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony środowiska,
- i) utrzymuje się fermę hodowlaną we wsi Zawsiowa, uzależniając jej wielkość od ilości jednostek przeliczeniowych uzgodnionych z odpowiednimi służbami ochrony środowiska.

§ 12

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA OBSZARÓW O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA

Przyjmuje się ogólną zasadą, iż nowa zabudowa, adaptacje, modernizacje i przebudowy, a w pewnych wypadkach rekonstrukcje, powinny być dostosowane do krajobrazu Podlasia, a w wypadku obiektów odtwarzanych opierać się na przekazach historycznych - wiernie lub przyjmując je jako inspirację dla form współczesnych.

Przy kształtowaniu nowej zabudowy, przy adaptacji na ten cel miejsc po zniszczonej zabudowie siedliskowej, preferuje się translokację tradycyjnych budynków wiejskich lub wznoszenie niewielkich kubaturowo budynków mieszkalnych o charakterze wpisującym się w kontekst krajobrazu lokalnego. Z uwagi na możliwość wykorzystania pod zabudowę wąskich działek licznie występujących na terenach osadniczych, dopuszcza się lokalizację budynków

bezpośrednio przy granicy działki lub nie bliżej niż 1,5 m od niej, zawsze z zachowaniem obowiązujących warunków technicznych.

Wojewódzki Konserwator Zabytków ma prawo wnoszenia szczegółowych warunków zabudowy w stosunku do obiektów oraz w strefach występowania stanowisk archeologicznych (OW).

1. MR – zabudowa związana z siedliskiem rolniczym

- 1) siedliska rolnicze powinny spełniać wymogi sanitarne w zakresie doprowadzenia wody, odprowadzenia ścieków, gromadzenia gnojowicy, zabezpieczenia środków chemicznych itp.,
- 2) lokalizacja siedlisk rolniczych nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy jednorodzinnej, pensjonatowej i letniskowej;
- 3) przy modernizacji i rozbudowie budynków istniejących o wartościowej architekturze należy dążyć do utrzymania ich cech charakterystycznych takich jak: proporcje otworów okiennych w stosunku do ścian, nachylenie połaci dachowych, ganki, podcienia, okiennice, detal zdobniczy,
- 4) budynki gospodarcze należy lokalizować w granicach siedliska, z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego, pożądana kontynuacja lokalnych form budownictwa zagrodowego,
- 5) zabudowie kubaturowej powinna towarzyszyć zieleń wysoka, charakterystyczne przedogródki od strony drogi, tradycyjne ogrodzenia.

2. MN – zabudowa jednorodzinna

- 1) dla nowoprojektowanych budynków skala zabudowy i jej charakter powinny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu:
 - w zespole małomiasteczkowym w Komarówce Podlaskiej, charakter zabudowy powinien określać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dostosowując ją do poszczególnych terenów: otoczenia rynku, ośrodka administracyjnego i usługowego, sąsiedztwa z zespołami zabytkowymi, zabudowy wzdłuż ulic.
- 2) w pasmach zabudowy wiejskiej wysokość zabudowy należy ograniczyć do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- 3) na działkach jednorodzinnych dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego o architekturze spójnej z budynkiem mieszkalnym,
- 4) przy adaptacji budynków istniejących należy dążyć do zachowania wartościowych kulturowo charakterystycznych elementów budownictwa regionalnego,
- 5) obowiązuje wyposażenie w infrastrukturę sanitarną,
- 6) minimalną wielkość działki określa się na 1000 m².

3. ML – zabudowa letniskowa

- 1) zabudowa letniskowa powinna być utrzymana w charakterze zabudowy jednorodzinnej;
- 2) wyklucza się stawianie prowizorycznych altanek, kiosków, barakozów itp.,
- 3) należy preferować zagospodarowanie na cele letniskowe opuszczanych siedlisk rolniczych, z ochroną architektury drewnianej o cechach regionalnych,
- 4) obowiązuje wyposażenie w infrastrukturę sanitarną,

5) minimalną wielkość działki określa się na 400 m².

4. MP – zabudowa pensjonatowa

- 1) za zabudowę pensjonatową uznaje się obiekty posiadające co najmniej 7 pokoi, świadczące dla swoich klientów całodzienne wyżywienie,
- 2) działka pod zabudowę pensjonatową powinna mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m², z zapewnieniem miejsc parkingowych w granicach posesji,
- 3) zabudowie pensjonatowej powinny towarzyszyć tereny sportowo – rekreacyjne i ogród wypoczynku biernego,
- 4) dopuszcza się różne formy zieleni komponowanej z dostosowaniem do krajobrazu i naturalnych warunków siedliskowych,
- 5) ustala się następujące wymagania wobec zabudowy pensjonatowej:
 - wysokość do dwóch kondygnacji naziemnych z użytkowym poddaszem (łącznie 3 kondygnacje),
 - posadowienie terenu, tarasy widokowe, werandy na wysokości max. 50 cm nad poziomem terenu,
- 6) zaleca się dostosowanie architektury do krajobrazu Podlasia i tradycyjnych rozwiązań materiałowych.

5. UT – usługi turystyczne

- 1) usługi turystyczne lokalizowane w zabytkowych obiektach lub obiektach o tradycyjnej architekturze (stare siedliska, wiatraki, karczmy) powinny być dostosowane do „chłonności” tych obiektów lub zespołów obiektów i zachowywać lub nawiązywać do tradycyjnej architektury,
- 2) urządzenie zespołów rekreacyjnych w nawiązaniu do terenów dawnych zabudowań dworskich, powinno być poprzedzane koncepcją programowo – przestrzenną i studiami krajobrazowymi; nie zaleca się odtwarzania nieistniejących obiektów, a jedynie utrzymanie charakteru zabudowy,
- 3) dla moteli zlokalizowanych przy drodze krajowej stawia się warunek zapewnienia programu noclegowego i żywieniowego, a także wystarczającej ilości miejsc parkingowych z podziałem na tzw. TIR-y i samochody osobowe,
- 4) urządzone przy szlakach turystycznych punkty odpoczynku powinny być wyposażone w małą architekturę: ławy, stoły o prostych formach nawiązujących do tradycji architektury wiejskiej regionu; wskazuje się punkty usług turystycznych na szlakach prowadzących przez lasy – przy leśniczówkach i gajówkach,
- 5) zasady zagospodarowania terenów rekreacyjnych związanych z zalewami, powinny ustalić odrębne projekty w skali min. 1: 500, biorąc pod uwagę konieczność zabezpieczenia pełnego programu.

6. UA, UO, UI – budownictwo użyteczności publicznej (administracja, oświata, obiekty straży pożarnej itp.)

- 1) obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla całego obszaru – do dwóch kondygnacji naziemnych, architektura harmonijnie wpisana w krajobraz, a w przypadku lokalizowania

w obiektach lub zespołach objętych ochroną konserwatorską – uzyskanie wytycznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na zasadach jak w § 7,

- 2) obowiązuje zabezpieczenie na własnym terenie niezbędnego zaplecza gospodarczego i parkingowego związanego z obsługą funkcji.

§ 13

Z dniem wejścia w życie uchwały, traci ważność:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska, uchwalony przez Gminną Radę Narodową w Komarówce Podlaskiej, uchwałą Nr XI/27/89 z dnia 1 października 1989 r.,
- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Komarówka Podlaska, uchwalone przez Radę Gminy w Komarówce Podlaskiej, uchwałą Nr VI/25/94 z dnia 14 grudnia 1994 r.,
- miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego „Centrum” miejscowości Komarówka Podlaska, uchwalony przez Gminną Radę Narodową w Komarówce Podlaskiej, uchwałą Nr XVI/39/90 z dnia 18 lutego 1990 r.

§ 14

Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości 20 % od wzrostu wartości będącego skutkiem wejścia w życie zmian planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 17

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Romaniuk