

472

UCHWAŁA NR X/59/2003

RADY GMINY WOHYŃ

z dnia 25 listopada 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wohyń

Na podstawie art. 18 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) oraz art. 7, art. 8, art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz Uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy Wohyń z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wohyń - Rada Gminy Wohyń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Wohyń, na obszarze w granicach administracyjnych gminy.

§ 2. Plan wymieniony w § 1 uwzględnia przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i ich zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wohyń" zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Wołyniu Nr IV/24/98 z dnia 29 grudnia 1998 r.

§ 3.1. Plan stanowią:

- 1) Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) Rysunek planu w skali 1: 10000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) Rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
- 4) Rysunki planu w skali 1:5000, stanowiące załączniki Nr 3A - 3U do niniejszej uchwały.
2. Rysunki planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:

- 1) planie - należy to rozumieć przez ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust. 1,
- 2) rysunkach planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:10000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały; rysunki w skali 1:5000 terenów budowlanych stanowiące załączniki Nr 3A - 3U niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 7) przeznaczeniu wielofunkcyjnym (oznaczonym symbolami literowymi podzielonymi przecinkiem) - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia,
- 8) przeznaczeniu realizowanemu etapowo (oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi znakiem ukośnym) - należy przez to rozumieć czasowe przeznaczenie określonego rodzaju zapisane symbolem przed znakiem oraz trwałe przeznaczenie podstawowe zapisane po znaku, zrealizowane po zmianie sposobu zagospodarowania,
- 9) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany użytkowania i przeznaczenie w sposób nie naruszający ustaleń planu
- 10) tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu - należy przez to rozumieć

utrzymanie istniejącego użytkowania i istniejącej substancji lub okresowy sposób zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych,

- 11) tymczasowych obiektach budowlanych - należy przez to rozumieć obiekty o lekkiej konstrukcji nie powiązane trwale z gruntem i inne obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania, rozbiórki lub do przeniesienia w inne miejsce,
- 12) drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do jednej z kategorii dróg (krajowej, wojewódzkiej, powiatowej lub gminnej), wydzieloną liniami rozgraniczającymi,
- 13) drodze niepublicznej - należy przez to rozumieć drogę nie zaliczoną do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, drogi w terenach mieszkaniowych i usługowych oraz inne drogi ogólnodostępne wyodrębnione ewidencyjne),
- 14) usługach publicznych należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych i upośledzonych, sportu kultury fizycznej, administracji samorządowej, administracji rządowej, organizacji i stowarzyszeń, obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności publicznej, obiekty sakralne oraz inne oczywiste cele publiczne określone w ustawach,
- 15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na usługi handlu, gastronomii, turystyki, różne profile usług bytowych i rzemiosła nieuciążliwego, usługi finansowe, usługi projektowe, geodezyjne, doradcze i inne formy działalności gospodarczej z wyłączeniem działalności produkcyjnej i związanej z eksploatacją surowców mineralnych,
- 16) usługach wbudowanych należy przez to rozumieć przeznaczenie części budynku mieszkalnego lub innego obiektu w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej na pomieszczenia użytkowane na działalność usługową nieuciążliwą,
- 17) usługach w obiektach powiązanych z budynkiem mieszkalnym rozumie się usługi nieuciążliwe usytuowane w budynku mieszkalnym lub w obiekcie powiązanym z nim konstrukcyjnie,
- 18) terenach zabudowy - należy przez to rozumieć tereny w rozumieniu przepisów szczególnych, wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego na lokalizację budynków i obiektów budowlanych stanowiące określonego rodzaju

nieruchomości wydzielone z użytkowania rolnego i leśnego,

- 19) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych o powierzchni 1 ha budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej, tj. służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwach produktów rolniczych,
- 20) zabudowie jednorodzinnej - należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów: bliźniaczych, szeregowych, atrialnych, a także budynki mieszkalne zawierające nie więcej niż 4 mieszkania,
- 21) nieuciążliwym zagospodarowaniu - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną i usługową, przedsięwzięcie produkcyjne i usługowe oraz inwestycje nie zaliczane w przepisach ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także których oddziaływanie nie przekracza granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- 22) usługach bytowych - należy przez to rozumieć nieuciążliwe rodzaje usług, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców (np. usługi krawieckie, szewskie, fryzjerskie i inne) oraz usługi rzemiosła (np. usługi naprawy sprzętu gospodarstw domowych i inne podobne formy usług),
- 23) zieleni parkowej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne, zagospodarowane tereny zieleni komponowanej jak: parki miejskie, skwery, zieleńce, zieleń osiedlowa i inne formy zieleni o znaczeniu ozdobnym i rekreacyjnym,
- 24) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć zagospodarowane tereny zieleni, urządzone wokół obiektów lub w ciągach i pasmach dla celów ochronnych, osłonowych, sanitarnych lub klimatycznych,
- 25) koncepcji urbanistycznej - rozumie się przez to projekt zabudowy i zagospodarowania określający powierzchnię, formę i gabaryty zabudowy, warunki jej sytuowania oraz towarzyszących obiektów i urządzeń technicznych jak dróg, placów i ciągów komunikacyjnych - stanowiących podstawę podziału terenu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dla którego plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad podziału.

- 1) ogólne zasady zagospodarowania obszarów podlegających ochronie przyrodniczej i kulturowej, zawarte w rozdziale II,
- 2) ogólne zasady zagospodarowania terenów według rodzaju przeznaczenia, zawarte w rozdziale III,
- 3) ustalenia szczegółowe dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami na rysunkach w skali 1:2000 i 1:5000 zawarte w rozdziale IV,
- 4) przepisy końcowe zawarte w rozdziale V.

2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące, które obejmują:
 - a) granice terenu objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu wraz z oznaczeniami powierzchniowymi, punktowymi i literowymi,
 - c) granice i oznaczenia literowe stref ochrony przyrodniczej i konserwatorskiej, zatwierdzonych decyzjami.
- 2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczalne w uszczegółowionych planach zagospodarowania, decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, które stanowią:
 - a) linie przerywane, rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - b) granice obszarów wymagające opracowania planów rewaloryzacji, scalania i podziału nieruchomości oraz skoordynowanych działań inwestycyjnych,
 - c) oznaczenia obiektów i granic terenów projektowych do objęcia ochroną
 - d) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zagospodarowaniu terenów oprócz zasad zawartych w rozdziale II, III i IV obowiązują przepisy szczególne zawierające dodatkowe ograniczenia, procedury lub zasady dysponowania terenami na cele określone w planie.

§ 7. Warunki obowiązujące w strefach ustanowionych w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu i dóbr kultury, zawarte w rozdziale II, mają pierwszeństwo przed zasadami zawartymi w rozdziale III i IV.

§ 8. Zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przeznaczeniem podstawowym albo przy dochowaniu warunków przewidzianych dla przeznaczenia podstawowego - zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym.

§ 9. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem:

- 1) obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania lub tymczasowa zmiana użytkowania, jeżeli nie spowoduje ograniczenia w przeznaczeniu podstawowym, z zakazem rozbudowy istniejących obiektów o funkcji sprzecznej z przewidzianą planem,
- 2) dopuszcza się możliwość remontów istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego obiektu,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych trwale z gruntem o charakterze przenośnym, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach planu.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne zasady zagospodarowania obszarów w strefach polityki przestrzennej

§ 10. Ochrona środowiska przyrodniczego

1. Ochrona krajobrazu

1) Proponuje się objąć ochroną krajobraz w następujących obszarach:

- a) dolina Tyśmienicy, która w planie "EKONET PL" została oznaczona jako obszar węzłowy w obrębie Poleskiego międzynarodowego obszaru (biocentra i obszary buforowe),
- b) dolina Białki znajdująca się w obrębie krajowego korytarza ekologicznego rz. Krzny.

Obydwa obszary pełnią ważną rolę łącznikową w skali kraju. Zapewniają powiązania funkcjonalno-przyrodnicze pomiędzy najcenniejszymi obszarami Lubelszczyzny: parkiem narodowym (łącznie z cennymi obszarami Polesia centralnego) z doliną Wieprza oraz pomiędzy terenami chronionymi w dolinie Bugu i Wisły.

W planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego proponuje się objęcie doliny Tyśmienicy ochroną prawną w randze "Tysmienickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu", natomiast dolina Białki wskazana jest jako korytarz ekologiczny w obrębie systemu wojewódzkiego.

2. Pomniki przyrody

1) Obowiązuje ochrona pomników przyrody zaznaczonych na rysunku planu:

- c) w leśnictwie Planta - dąb szypułkowy
- d) w leśnictwie Planta - sosna wejmutka
- e) w leśnictwie Planta - sosna pospolita

- f) w leśnictwie Suchowola - dąb szypułkowy
 - g) w leśnictwie Suchowola - 2 glazy narzutowe (czerwony i szary ze zlepionkami)
 - h) w Suchowoli, działka rolna p. Szulca - wiąz szypułkowy
- 2) W odniesieniu do pomników przyrody i w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązują zasady ochrony i użytkowania terenu określone w decyzjach administracyjnych.

3. System dolin rzecznych

Obejmuje się ochroną dna dolin rzeki Tyśmienicy wraz z dolinami jej dopływów: Piwonii i Białki stanowiącymi ważny system powiązań Przyrodniczych i korytarzy ekologicznych w obszarze gminy.

Dla obszaru systemu dolin ustala się:

- 1) ochronę torfowisk, roślinności torfowiskowej i środowisk łęgowych w zakresie nie kolidującym z ochroną przeciwpowodziową i realizacją urządzeń wodnych,
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zachwiać równowagą ekologiczną i zdysharmonizować krajobraz, a w szczególności zakładów przemysłowych, dużych ferm hodowlanych i zwartych monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
- 3) zakaz składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych oraz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i do gruntu,
- 4) zakaz tworzenia nasypów ziemnych poprzecznie do osi dolin rzecznych,
- 5) zakazy związane z ochroną systemów dolinnych nie dotyczą statutowych działań administratora rzek, pod warunkiem ich uprzedniego zaopiniowania przez służby ochrony przyrody.

§ 11. Ochrona krajobrazu kulturowego

I. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE I PROPONOWANE DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

1. Strefa Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej (KR)

- 1) Na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury i wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego, obowiązuje ścisła ochrona konserwatorska dla następujących obiektów:

i) Bezwola:

- Zespół kościelny p.w. Zmartwychwstania Pańskiego

(d. cerkiew unicka ob. Kościół rzym.-kat. drewn. I poł. XVIII w. Dzwonnica drewn. ok. poł. XIX w.),

- Zespół dworsko-parkowy (Dwór mur. 2 ćw. XIX w. Pralnia, mur. k. XIX w. Park krajobrazowy - pocz. XX w.),

- b) Bojanówka - Zespół dworsko-parkowy (Dwór mur. 2 ćw. XIX w. Spichlerz, mur. k. XIX w. Park krajobrazowy - pocz. XX w.),

- c) Ostrówki - Zespół kościoła rzym.-kat. p.w. św. Stanisława Biskupa (Kościół, drewn. 1743 r., dzwonnica, drewn. poł. XVIII w., Plebania, mur. ok. 1920 r., Budynek Parafialny, drewn. 4 ćw. XIX w., Cmentarz przykościelny),

d) Suchowola:

- Zespół pałacowo-parkowy (Oficyna, mur. XIX/XX w., Park Krajobrazowy II poł. XIX w.),

- Zespół kościelny p.w. Serca Jezusowego (Kościół, mur. 1920-1929, Dzwonnica, mur. 1930 r., plebania, mur. 1921 r., Brama główna z ogrodzeniem, mur. 1930 r.),

e) Wohyń

- Zespół kościelny rzym.-kat. p.w. św. Anny Samotrzeciej (Kościół, mur. 1837-1840, Ogrodzenie z bramą, mur. pocz. XX w.),

- Kaplica cmentarna, drewn. pocz. XIX w.

- Cmentarz rzymsko-katolicki, założony na pocz. XIX w.

- 2) Podstawową zasadą obowiązującą do obiektów wymienionych w pkt. 1 jest ochrona konserwacji ich układów i substancji architektonicznej. Dopuszcza się przekształcenia w celu rewitalizacji o parciu o badania i dokumentację zatwierdzone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 3) W strefie KR zabrania się następujących działań, jeśli nie wynikają z projektów zatwierdzonych przez służby konserwatorskie:

- f) dokonywania zmian gabarytów zabytkowej zabudowy, wprowadzaniu nowej zabudowy i małej architektury, dokonywaniu zmian w kompozycji przestrzennej oraz wykonywania podziałów geodezyjnych,

- g) wprowadzeniu nowej infrastruktury technicznej z wyjątkiem służącej obsłudze obiektów położonych w strefie i uzyskaniu zgody LWKZ,

- h) obowiązuje wymóg uzgadniania przez służby konserwatorskie zabytków wszelkich prac, które mogą zmienić układ funkcjonalny obiektów

wpisanych do rejestru zabytków, sylwetę w panoramie miejscowości oraz przesłonić wgląd na obiekt,

- i) wszelka działalność prowadzona w obrębie strefy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

2. Strefa Pośredniej Ochrony Konserwatorskiej (KZ)

- 1) Obejmuje się ochroną następującego następujące obiekty i zespoły zabytkowe znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:

j) Bezwola - Szkoła, drewn. k. XIX w., plebania, drewn. k. XX w., stodoła w zespole kościelnym, drewn. XIX/XX w. Spichlerz w zespole kościelnym, drewn. XIX/XX w., kapliczka, mur. XIX/XX w., kapliczka, mur. pocz. XX w., kapliczka, mur. pocz. XX w.;

k) Bojanówka - Zespół gorzelni: gorzelnia, mur. 1905 r., magazyn spirytusowy, mur. 1905 r., kapliczka mur. pocz. XX w.;

l) Lisiowółka - kapliczka, mur. XIX w., kapliczka, mur. okres międzywojenny;

m) Ossowa - kapliczka, drewn. pocz. XX w., kapliczka, mur. murowana - XVIII/XIX w.

n) Ossowa Kolonia - kapliczka, mur. okres międzywojenny;

o) Ostrówki - kapliczka, mur. XIX/XX w.; kapliczka, mur. pocz. XX w.; cmentarz rzymskokatolicki założony ok. 1840 r.

p) Planta - Zespół folwarczny: lamus, drewn. ok. 1890 r., obora mur. pocz. XX w., stajnia obecnie obora, mur. ok. 1890 r., magazyn z wozownią, mur. pocz. XX w., budynek administracji dóbr, drewn. 1939 r., kapliczka mur. XIX/XX w., pozostałości dawnej kompozycji w postaci alei, szpalerów, obsadzeń granicznych,

q) Suchowola - Zespół gorzelni: gorzelnia, mur. 1895-1899, 1906 r., dom gorzelni, mur. 1906, magazyn, mur. 1899 r., słodownia, mur. 1907 r., winiarnia, mur. 1923 r., magazyn winiarni, mur. 1923 r.,

- Wozownia, mur. k. XIX w.,

- Ośmiorak, drewn. k. XIX w.,

- Leśniczówka, drewn. ok. 1900 r.,

- Szkoła Podstawowa, mur. 1927 r.,

- Dom, mur. 1899 r.,

- D. Urząd Gminy, drewn. ok. 1880 r.,

- Kapliczka, mur. poł. XIX w.,

- Figura Matki Boskiej XIX/XX w.,

- Kapliczka, drewn. mur. pocz. XX w.

r) Świerże - Kapliczka, mur. XIX w., kapliczka, mur. pocz. XIX w., kapliczka, mur. 1917 r.

s) Wohryń: - Młyn, mur. pocz. XX w., d. poczta, mur. ok. 1880 r., budynek parafialny, mur. ul. Radzyńska 3, kapliczka, mur. pocz. XX w. (ul. Parczewska), kapliczka, mur. 1847 r. (ul. Piłsudskiego), cmentarz żydowski założony na pocz. XIX w.;

t) Budownictwo ludowe w: Bezwoli (5 domów drewn.), Lisiowółce (5 domów drewn. + obora drewn.), Ossowa (12 domów drewn. + spichlerze drewn. + stodoła drewn.), Ostrówki (8 domów drewn. + 2 spichlerze drewn. + 2 stodoły drewn.), Suchowola (24 domów drewn. + 3 spichlerze drewn. + stodoła drewn. + kuźnia drewn.), Planta Kolonia (2 domy drewn.), Wohryń (dom drewn. przy ul. Nadrzecznej, dom, stodoła i spichlerz, drewniane przy ul. Parczewskiej, 7 domów drewn. przy ul. Piłsudskiego, 13 domów drewn., spichlerz drewn. i stodoła przy ul. Radzyńskiej, 3 domy drewn. stodoła drewn. i spichlerz drewn. przy ul. Suchowolskiej, 8 domów drewn. przy ul. Średniej i 1 dom drewn. przy ul. Zaskolnej.)

2) Podstawową zasadą obowiązującą w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej jest zachowanie substancji architektonicznej wymienionych obiektów a rewaloryzacja i adaptacja na nowe funkcje za zgodą właściwych służb konserwatorskich.

3) Rekonstrukcję zniszczonych elementów wymienionych obiektów może być realizowana wyłącznie za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4) Zabrania się wznoszenia nowych obiektów sąsiedztwie pośredniej ochrony konserwatorskiej, jeżeli kubatura tych obiektów wpłynie na degradację i pogorszenie wyglądu zewnętrznego zabytku.

5) Wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m.in. prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew - wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

3. Strefa ochrony ekspozycji i krajobrazu

Ustala się ochronę ekspozycji, która obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych. Granice tej strefy wyznaczono w oparciu o ocenę jednorodności rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych między obiektem a jego terenem wokół. W strefie tej istnieją następujące postulaty konserwatorskie:

- 4) Należy dążyć do restauracji zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego lub do częściowego ich odtworzenia,
- 5) Wprowadza się zakaz lokalizacji w tej strefie obiektów kubaturowych zasłaniających widok na zabytek lub szpecących jego teren wokół wprowadzających dysharmonię w otaczającym zabytek krajobrazie.
- 6) W Wohyniu strefą tą objętą całą dolinę rzeki Piwonii oraz widok na osadę od strony pn. zach. i południowej.
- 7) W Suchowoli strefą tą objętą widok na Suchowlę - Kuraszew - Zawoinkę od strony wsi Świerże, Pszonki oraz Kol. Jezioro i Wólki Zdunkówki.
- 8) Zespół kościelny w Ostrówkach wymaga strefy ochrony krajobrazu od strony południowej, południowo-wschodniej oraz od strony wsi.
- 9) Zespół dworski w Bezwoli i zespół folwarczny w Plancie posiada strefę ochrony krajobrazu ze wszystkich stron.
- 10) Wieś Ossowa od strony północo-zachodniej i południowo-wschodniej. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Strefa Obserwacji Archeologicznej (KA)

Na obszarze strefy określonej na rysunku planu podlegają ochronie zasoby archeologiczne oraz potencjalne znaleziska archeologiczne przez wymogi:

- 1) Inwestycje związane z prowadzeniem prac ziemnych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Szczegółowe wytyczne zapewnia archeologicznych badań wyprzedzających bądź nadzorów archeologicznych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
- 2) W przypadku prac ziemnych naruszających strukturę stanowiska archeologicznego, należy te prace poprzedzić badaniami wyprzedzającymi bądź prowadzić łącznie z nadzorem archeologicznym w zależności od warunków i wytycznych konserwatorskich.

ROZDZIAŁ 3

Ogólne zasady i warunki zagospodarowania terenów według rodzajów przeznaczenia

§ 12. Na terenach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się warunki zagospodarowania:

1. Zieleń

1. Teren lasów i zadrzewień (ZL)

Na terenach lasów i zadrzewień (ZL), ustala się:

- 1) Zakaz zmiany użytkowania leśnego na nieleśne, dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń turystyki z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 30 m od krawędzi lasu z wyjątkiem inwestycji bezpośrednio związanych z gospodarką leśną i obsługą turystyki (np. parkingi, ścieżki rowerowe itp.) oraz uzupełnienia zabudowy na istniejących działkach siedliskowych.
- 3) Adoptuje się tereny urządzeń gospodarki leśnej (nadleśnictwo, leśniczówka, itp.) oznaczone symbolem ZLm.

W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady określone w § 11.

2. Tereny rolne do zalesienia (ZL)

- 1) Wyznacz się do zalesień następujące grunty rolne: tereny wykazane w planie gminy, tereny d. wyrobisk i wysypisk, nieużytki i najniższych klas bonitacyjnych oraz tereny wskazane w mapach gospodarczych lasów.
- 2) Wyznacza się do zalesień grunty na wnioski ich właścicieli z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
- 3) Zalesianie terenów winno uwzględniać następujące zasady:
 - a) dobieranie składów gatunkowych lasów,
 - b) nie zalesianiu wrzosowisk, torfowisk i łąk,
 - c) nie zalesianiu terenów w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości:

- 15 m dla linii SN 15 kV (po 7,5 m od osi linii)

- 40 m dla linii WN 110 kV (po 20,0 m od osi linii)

Dopuszczalne jest wykorzystanie terenów pod liniami elektroenergetycznymi na cele szkoleń

leśnych.

W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

3. Tereny zieleni parkowej (ZP)

Obejmuje tereny parków wiejskich oraz elementy zagospodarowania usług publicznych.

Na terenach zieleni parkowej ustala się:

- 1) Ochronę i konserwację istniejącego drzewostanu, pozostałości zespołów parkowych oraz uzupełnienie nasadzeń w nawiązaniu do zatwierdzonych założeń kompozycyjnych.
- 2) Urządzanie zieleni na terenach wydzielonych, skwerach i zieleńcach oraz przeznaczonych pod usługi publiczne.
- 3) W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

4. Tereny zieleni cmentarnej - cmentarze czynne - zamknięte (ZCc / ZCz)

Na terenach cmentarzy czynnych (ZCc) i zamkniętych (ZCz) obowiązują ustalenia:

- 4) Adaptacja istniejących cmentarzy parafialnych.
- 5) Zachowanie walorów środowiska przyrodniczego a przede wszystkim zachowanie zieleni wysokiej. Zakaz wycinania drzew oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.
- 6) W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

5. Tereny zieleni wysokiej (istniejące i projektowane)

Ustala się następujące zasady formowania zieleni wysokiej:

- 7) Zachowanie drzewostanu w istniejących alejach i szpalerach.
- 8) Formowanie ciągów szpalerowych wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych z zachowaniem niezbędnej odległości 3,0 m od krawędzi rowu.
- 9) Nasadzenia zieleni wysokiej wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych z zachowaniem niezbędnej odległości 3,0 m od krawędzi rowu. Proponowane nasadzenia mogą być realizowane na kierunkach powiązań przyrodniczych.

II. ROLNICTWO

1. Tereny rolne bez prawa zabudowy (RP)

- 1) Na terenach upraw polowych i upraw ogrodniczych wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych poza istniejącymi siedliskami rolnymi z wyłączeniem dróg i urządzeń infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się lokalizację nowych obiektów związanych ze specjalistyczną produkcją rolną.

- 2) Dopuszcza się adaptację, rozbudowę lub modernizację obiektów budowlanych w granicach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej.

- 3) Dopuszcza się kształtowanie terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych.

W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

2. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (RPm)

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy rolne i uprawy ogrodnicze.

- 2) Dopuszcza się lokalizację:

- a) nowej zabudowy i rozbudowę starej w istniejących siedliskach,
- b) nowych siedlisk w enklawach istniejącej zabudowy zagrodowej lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod warunkiem dostępu do drogi publicznej lub niepublicznej,
- c) ferm hodowlanych, gospodarstw ogrodniczych i innych zaliczanych do specjalistycznych działów produkcji rolnej,
- d) obiektów magazynowych i gospodarczych służących do magazynowania i sprzedaży produktów,
- e) usług komercyjnych,
- f) dróg i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zielni.

W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

3. Tereny trwałych użytków zielonych (ZZ)

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenów na łąki i pastwiska.
- 2) Zakaz inwestowania kubaturowego z wyjątkiem obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej.

3) Dopuszcza się zagospodarowanie łąk i pastwisk na funkcje sportowo-rekreacyjne.

4) Dopuszcza się budowę stawów i zbiorników wodnych z zachowaniem przepisów szczególnych.

W odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

4. Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (RU 1)

Na terenach przeznaczonych na obsługę gospodarki rolnej ustala się:

1) Lokalizację obiektów i urządzeń usług obsługujących obszary rolne oraz zaplecze techniczne rolnictwa, z zachowaniem warunków sytuowania zabudowy odpowiednich dla rodzaju działalności i ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

2) Możliwość adaptacji istniejących bez zaopatrzenia i skupu, obiektów usługowych i urządzeń z dopuszczeniem ich rozbudowy.

3) Możliwość rozbudowy i przekształceń funkcjonalnych terenów na inne usługi pod warunkiem zmniejszenia uciążliwości dla środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi.

4) Możliwość lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

5) Zakaz lokalizacji obiektów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie.

5. Tereny urządzeń produkcji rolnej (RO)

Na terenach przeznaczonych na lokalizację obiektów produkcji rolnej ustala się:

1) Lokalizację gospodarstw rolnych zaliczanych do działów specjalnych: produkcji roślinnej i zwierzęcej z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie sytuowania obiektów.

2) Możliwość adaptacji i rolnych istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych z zachowaniem przepisów szczególnych.

3) Możliwość przekształceń funkcjonalnych i rozbudowy adaptowanych obiektów na cele produkcji i przetwórstwa surowców rolniczych z zachowaniem przepisów szczególnych.

4) Możliwość lokalizacji nowych obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

Na terenach obsługi gospodarki rolnej i urządzeń produkcji rolnej w odniesieniu do obiektów i obszarów

objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

III. WODY ŚRÓDLĄDOWE

1. Wody płynące

A. Rzeki (WS₁)

Obejmuje się ochroną odcinki rzek: Tyśmienicy, Piwonii i Białki oraz rowy melioracyjne i lokalne linie spływów wód powierzchniowych przez:

1) Utrzymanie koryt rzek w stanie naturalnym.

2) Zakaz usuwania zadrzewień łęgowych ze strefy brzegowej rzek z wyjątkiem przypadków działań przeciwpowodziowych. Każda wycinka drzew ze strefy brzegowej winna być uzgodniona z wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3) W zakresie działań przeciwpowodziowych ustala się:

a) obowiązek konserwacji grobli i opasek brzegowych,

b) wycinkę drzew utrudniających swobodny przepływ wód wezbraniowych,

c) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych i składowania. Dopuszcza się wznoszenia nowych mostów i innych obiektów w ciągach komunikacyjnych, pod warunkiem zapewnienia swobodnego przepływu wód,

d) w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwacji obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

B. Urządzenia wodne: stawy i inne zbiorniki wodne (WS₂)

Obejmuje się ochroną wody otwarte, naturalne i sztuczne zbiorniki, tereny podmokłe oraz ustala się warunki wzbogacenia systemu hydrologicznego gminy, poprzez:

1) Adaptację istniejących stawów rybnych.

2) Odtworzenie stawów i urządzeń wodnych dla potrzeb gospodarki rybackiej, rekreacji i funkcji ekologicznej.

3) Dopuszcza się możliwość budowy systemu niskich przetamowań w korycie rz. Tyśmienicy pod warunkiem zachowania procedur określonych w przepisach szczególnych.

4) Obowiązuje kształtowanie brzegów stawów i zbiorników wodnych w sposób naturalny a obudowa biologiczna roślinnością krzewiastą i zadrzewieniami.

- 5) W odniesieniu do obiektów zasady ochrony określone w § 11.

IV. MIESZKALNICTWO

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej (MR)

Na wyznaczonych terenach obowiązuje:

- 1) Utrzymanie tradycyjnego charakteru przestrzennego wsi i nawiązywanie form projektowych nowej zabudowy - do istniejącej tradycyjnej:

a) w skali zabudowy - maksymalna wysokość 2 kondygnacje, w której ostatnia stanowi poddasze użytkowe,

b) w formie i proporcji brył budynków - w nawiązaniu do tradycji lokalnych,

c) sytuowaniu budynków - w ujednoliconej, linii zabudowy od krawędzi dróg publicznych, (kalenicowo lub szczytowo, w zależności od istniejącego układu, szerokości działek itp., lecz w jednej z tych sposobów),

d) pokrycia budynków mieszkalnych dachami dwu lub wielospadowymi o symetrycznym nachyleniu połaci powyżej 30°,

e) ogrodzenia działek od strony drogi o ujednoliconej wysokości.

2) Na terenach oznaczonych symbolem MR ustala się podstawowe przeznaczenie na zabudowę zagrodową oraz następujące warunki zagospodarowania:

a) adaptacja rozbudowa i budowa obiektów budowlanych w granicach istniejących zabudowanych działek zagrodowych,

b) lokalizacja nowych siedlisk rolniczych,

c) adaptacja nieuciążliwych usług i działalności produkcyjnej, funkcjonujących w zabudowie siedliska, uwarunkowana ograniczeniem oddziaływania na otoczenie - do granic działki.

3) Na terenach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy jednorodzinnej jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego, na warunkach określonych w obszarze MN z zastrzeżeniem pkt 1 c,

b) adaptację i lokalizację usług nieuciążliwych oraz innych nieuciążliwych funkcji (np. rzemiosła produkcyjnego), pod warunkiem, że:

- nie ograniczą możliwości realizacji podstawowej funkcji terenu na sąsiednich działkach (sytuowania obiektów i urządzeń związanych z zabudową siedlisk),

- są dostępne z drogi publicznej lub ciągu pieszojezdnego,

c) przekształcenie siedlisk wyłączonych z produkcji rolniczej na zabudowę letniskową lub inne nieuciążliwe funkcje,

d) możliwość realizacji w siedlisku rolnym drugiego budynku mieszkalnego (bez wydzielania działki), przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów budowlanych, pod warunkiem, że obiekt nie spowoduje kolizji (utrudnień w funkcjonowaniu) z istniejącymi i projektowanym zagospodarowaniem.

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)

W zagospodarowaniu wyznaczonych terenów obowiązuje:

1) Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:

a) maksymalna wysokość II kondygnacje,

b) pokrycie dachem dwu lub wielospadowym o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,

c) wyklucza się tzw. wysokie podpiwniczenia,

d) sytuowania budynków w ujednoliconej linii od krawędzi ulic,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40 % powierzchni brutto działki.

2) Ponadto na terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się:

a) adaptację, modernizację i budowę obiektów budowlanych w granicach działki,

b) lokalizację nieuciążliwych usług i rzemiosła w istniejących budynkach lub nowym obiekcie usługowym lub usługowo-gospodarczym, pod warunkiem, że nie spowodują kolizji z istniejącymi lub projektowanym zagospodarowaniem,

c) możliwość lokalizacji jednego budynku gospodarczego w tym garażu,

d) możliwość przekształcenia obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,

e) ogrodzenia od strony ulic o ujednoliconej wysokości.

3) Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- a) wielkość działki budowlanej min. 800 m²,
- b) bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu do zespołu zabudowy jednorodzinnej, dopuszcza się obsługę komunikacyjną ciągiem pieszo-jezdnym o minimalnej szerokości 5 m.
- 4) Kształtowanie układu urbanistycznego ośrodka gminnego przez:
 - a) uzupełnianie, odtwarzanie i lokalizację nowej zabudowy -dopełniającej zwartość układu zabudowy, z zachowaniem gabarytów do II kondygnacji,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów,
 - c) podniesienie stanu technicznego istniejącej zabudowy, przez:
 - urządzenie terenów zieleni w sposób zapewniający izolację od obiektów garażowych, produkcyjnych i innych zlokalizowanych w sąsiedztwie,
 - poprawę estetyki (komponowanie zieleni i skwerów), ujednolicenie małej architektury,
 - rozmieszczenie funkcji usługowych z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych,
 - uzupełnienie wewnętrznego układu komunikacyjnego,
 - wydzielanie miejsc parkingowych i garaży (nie kolidujących ze strefami mieszkalnymi i rekreacyjnymi) w dostosowaniu do potrzeb mieszkańców.

3. Tereny zabudowy letniskowej (ML)

Na wyznaczonym terenie ustala się:

- 1) Adaptacja i przekształcanie zabudowy zagrodowej na funkcje letniskowe.
- 2) Sytuowanie nowej zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach.
- 3) Warunki wydzielania działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - b) bezpośrednia dostępność do drogi publicznej lub wydzielenie dojazdu o minimalnej szerokości 5,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10 % powierzchni działki brutto,
- 4) Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy w:

- a) maksymalna wysokość -parter z poddaszem użytkowym,
- b) pokrycie dachami o symetrycznym nachyleniu połaci min. 30°,
- c) wykluczeniu tzw. wysokiego podpiwniczenia, poziom parteru max. 0,8 m od poziomu terenu w obrysie murów,
- d) w materiałach wykończeniowych preferowanych w zabudowie -drewno, kamień, materiały ceramiczne lub inne o zbliżonej fakturze i kolorystyce.
- 5) Zagospodarowanie min. 80 % powierzchni działki zielenią średnią i wysoką.
- 6) Grodzenie z elementami drewnianymi, ażurowe, o ujednoliconej wysokości od strony ulicy.
- 7) Dopuszcza się lokalizację zamiennie zabudowy jednorodzinnej.
- 8) Dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego na działce: o wys. max. 2,20 m.
- 9) Preferowana lokalizacja budynków drewnianych lub translokowanych obiektów budownictwa ludowego.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w §11.

V. Usługi

1. Tereny usług

Na terenach usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), obowiązują:

- 1) Zasada koncentracji usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych w lokalnych ośrodkach wiejskich, w zespołach nawiązujących do obiektów istniejących zlokalizowanych w oparciu o programy inwestorskie.
- 2) Zasady realizacji usług:
 - a) adaptacje istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy,
 - b) kształtowanie przestrzeni publicznej w otoczeniu obiektów usługowych (zieleni urządzona, place, skwery, parkingi),
 - c) adaptacja i realizacja nowej zabudowy usługowej jest uzależniona od usytuowania terenu przy istniejącej drodze publicznej lub od budowy drogi publicznej obsługującej teren z wyłączeniem

terenów RP oraz zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa,

- 3) wysokość do II kondygnacji, z wyłączeniem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych planu,
- 4) możliwość etapowej realizacji programu usług na obszarach usług wielofunkcyjnych, z uwzględnieniem warunków umożliwiających przyszłe, całościowe zagospodarowanie terenu.

2. Tereny usług publicznych (UP)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe na cele publiczne w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
- 2) Lokalizacje imiennie wyznaczonych w planie obiektów usługowych o charakterze publicznym, ważnych dla gminy oraz rangi ośrodka. Dopuszcza się lokalizowanie zamiennie innych usług publicznych i mieszkań komunalnych z przyczyn, które spowodowały zbędność realizacji inwestycji imiennej.
- 3) Następujące zasady realizacji usług:
 - a) adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem terenów wyodrębnionych na rysunku planu,
 - b) możliwość przeznaczenia uzupełniającego w zakresie nieuciążliwych usług komercyjnych oraz mieszkań komunalnych, parkingów i obiektów infrastruktury; na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) na terenach dotychczas niezabudowanych przeznaczenie w zagospodarowaniu działki min. 50% powierzchni brutto na zieleń ozdobną i izolacyjną,
 - d) wydzielenie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników.

3. Tereny usług komercyjnych (UC)

Na wyznaczonych terenach obowiązują:

- 1) Przeznaczenie na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w zakresie określonym w niniejszym planie.
- 2) Zagospodarowanie terenu usług wielofunkcyjnych uwzględniające zasadę dobre sąsiedztwa.
- 3) Następujące zasady realizacji usług:

- a) adaptacja istniejących obiektów usługowych z dopuszczeniem ich rozbudowy, lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami określonymi dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu,
- b) możliwość lokalizacji usług na wyznaczonych terenach budowlanych lub w istniejącej zabudowie, na warunkach określonych dla terenów RPm, MR, MN oraz wg zasad ogólnych określonych w ust. 1,
- c) lokalizację usług warunkuje się ograniczeniem uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
- d) dopuszcza się funkcje zamienne, jeśli nie będą kolidowały z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami w obiektach wielofunkcyjnych,
- e) przeznaczenie dopuszczalne obejmujące usługi publiczne:
 - a) lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki na terenach oznaczonych symbolami UCc, RU, PP, PS,
 - b) zapewnienie w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania,
- 4) Wyklucza się lokalizację obiektów i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

Na terenach zabudowy usługowej w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

VI. Tereny wytwórczości i składowania

1. Tereny działalności produkcyjnej (PP)

Na terenach działalności produkcyjnej obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów przemysłowych, rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa płodów rolnych, produkcji materiałów budowlanych, zakładów produkcyjno-naprawczych, drobnych zakładów wytwórczych, motoryzacji i innych obiektów gospodarczych towarzyszących procesom produkcyjno-usługowym.
- 2) Zasada grupowania obiektów usługowo-produkcyjnych i strefowanie funkcjonalne, ograniczanie kolizyjności zagospodarowywania w granicach terenu.
- 3) Adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych, restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości funkcji terenu.

- 4) Uwzględnienie w zagospodarowaniu warunków ochrony środowiska, szczególnie dotyczących ochrony wód i powietrza m.in. uszczelnienie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.
- 5) Dopuszcza się funkcje uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu socjalno-administracyjne jako zaplecze działalności gospodarczej.
- 6) Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu.
- 7) W odniesieniu do obiektów nowo projektowanych obowiązują następujące zasady:
 - a) wysokość zabudowy - 7,5 m do zwieńczenia ścian lub określone indywidualnie w ustaleniach planu,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni wydzielonego terenu,
 - c) realizacja zbiorczego systemu infrastruktury technicznej,
 - d) pasy zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg
- 8) Warunek zagospodarowania działek zielenią izolacyjną jednocześnie z realizacją inwestycji.
- 9) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - realizacja inwestycji może wymagać postępowania określonego w przepisach szczególnych.
- 10) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem p. 11.
- 11) Na terenach działalności produkcyjnej w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

2. Tereny składowania i magazynowania towarów w obiektach kubaturowych (PS)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowywania, chłodni, baz technicznych, transportu, komunikacji, gospodarki komunalnej, zaplecza rolnictwa, skupu oraz innych urządzeń, z uwzględnieniem następujących wymogów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 7,5 m do zwieńczenia ścian,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni brutto każdej wydzielonej działki.

Zasada składowania towarów i materiałów w obiektach kubaturowych zamkniętych, wyklucza się składowanie na terenach otwartych.

- 2) Możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska, za wyjątkiem zaliczanych dotychczas do szczególnie szkodliwych dla środowiska, z zachowaniem przepisów szczególnych i dobrego sąsiedztwa.
- 3) Adaptacja istniejących obiektów składowych i restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszania uciążliwości.
- 4) Zapewnienie w zagospodarowaniu terenu warunków ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi, zwłaszcza dotyczących wód i powietrza np. uszczelnienie podłoża, odwodnienie placów, zagospodarowanie otoczenia zielenią osłonową.
- 5) Dopuszcza się jako uzupełnienie funkcje socjalno-administracyjne i usługowe (handel, rzemiosło), wyklucza się wydzielanie działek na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinne.
- 6) Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu.
- 8) Zagospodarowanie działek zielenią izolacyjną średnią i wysoką (z gatunkami zimnozielonymi), pasy zieleni o szerokości min. 3,0 należy prowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg i otwartych terenów polnych.
- 9) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem p. 10.
- 10) Na terenach składowania i magazynowania w odniesieniu do obiektów i obszarów objętych strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ochrony określone w § 11.

3. Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców (PE)

Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe na powierzchniową eksploatację surowców mineralnych na warunkach wynikających z przepisów szczególnych. Wykorzystanie miejscowych surowców nie może spowodować trwałej degradacji środowiska przyrodniczego.
- 2) Wyłącza się z eksploatacji części terenów udokumentowanych złóż mineralnych ze względu na uwarunkowania naruszenia stosunków wodnych.

3) Pas ochronny dla terenów sąsiednich nie objętych wydobyciem - min. 6,0 m.

4) Rekultywacja wyrobisk - preferuje się rekultywację poprzez zalesienie i zadarnianie, dopuszcza się rekultywację wodną z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych.

4. Tereny poeksploatacyjne do rekultywacji leśnej (PE/ZL)

Na terenach istniejących wyrobisk po eksploatacji ustala się rekultywację leśną. Dopuszcza się również rekultywację wodną.

VII. Komunikacja

1. Wyznacza się tereny komunikacji określone liniami rozgraniczającymi z przeznaczeniem pod:

1) Drogi publiczne krajowe (KDK), drogi wojewódzkie (KDW), drogi powiatowe (KDP) i gminne (KDG).

2) Drogi niepubliczne: wydzielone ewidencyjne drogi dojazdowe.

3) Skrzyżowania i węzły drogowe.

4) Urządzenia obsługi komunikacji (KS): stacje paliw, parkingi, place, zatoki postojowe.

5) Ścieżki rowerowe.

6) Inne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.

7) Urządzenia transportu kolejowego (KK).

2. Droga krajowa nr 63 (Granica Państwa - Łomża - Siedlce - Radzyń Podlaski - Wisznice - Sławatycze - Granica Państwa) pełni podstawową rolę w powiązaniach zewnętrznych gminy.

1) Szerokość istniejącej drogi krajowej Nr 63 w liniach rozgraniczających - 40,0 m

Szerokość docelowa w liniach rozgraniczających - 50,0 m

2) Sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynoszą:

- 50,0 m dla budynków jednokondygnacyjnych

- 70,0 m dla budynków wielokondygnacyjnych

- 200,0 m dla budynków szpitali, sanitariatów i innych wymagających szczególnej ochrony.

Wójt gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej ma obowiązek uzgodnić z Generalną Dyрекcją Dróg Publicznych Oddział Wschodni w Lublinie, ul. Ogrodowa 21, wszelkie sprawy obejmujące zasady:

- podziału lub scaleń gruntów,

- realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu - na terenach sąsiadujących z drogą krajową lub w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających pasy drogowe drogi krajowej i inwestycji sąsiadujących z rezerwami terenu przeznaczonymi pod drogi krajowe lub przecinających te rezerwy, w zakresie obejmującym:

- sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,

- warunki obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwość realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,

- wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

3. Droga wojewódzka Nr 814 (Radzyń Podlaski - Suchowola - Żminne) klasy G.

Określa się następujące warunki techniczne drogi i zasady sytuowania obiektów budowlanych:

a) szerokość drogi wojewódzkiej w liniach rozgraniczających - 25,0 m

b) sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- w terenie zabudowanym min. 8,0 m,

- poza terenem zabudowy min. 20,0 m

c) sytuowanie obiektów mieszkalnych od zewnętrznej krawędzi jezdni:

- dla budynków jednokondygnacyjnych min. 30,0m

- dla budynków wielokondygnacyjnych min. 40,0 m.

d) za zgodą Zarządu Dróg Wojewódzkich w Lublinie dopuszczalne jest zmniejszenie odległości sytuowania obiektów budowlanych w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

4. Ustala się następujące warunki sytuowania obiektów budowlanych przy drogach powiatowych (KDP) od zewnętrznej krawędzi jezdni:

1) Droga powiatowa nr 2355 Międzyrzec - Szóstka - Bezwola

- a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego
- min. 40 m
- b) pozostałych obiektów budowlanych
- na terenach zabudowanych min. 8,0 m,
- poza terenami zabudowanymi min. 20,0 m
- 2) Droga powiatowa nr 2364 Szóstka - Wólka Łóżecka - Ostrówki
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 3) Droga powiatowa nr 2366 Radzyń Podlaski - Ostrówki.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 4) Droga powiatowa nr 2367 Lisia Wólka - Bezwola
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 5) Droga powiatowa nr 2368 Wólka Komarowska - Przegaliny Duże - do drogi wojewódzkiej Nr 817
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 6) Droga powiatowa nr 2380 Branica Suchowska - Świerze - Czermierniki.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 7) Droga powiatowa nr 2381 Marynin - Wohryń.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 8) Droga powiatowa nr 2382 Bezwola - Wohryń - Suchowola.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 9) Droga powiatowa nr 2384 Radzyń Podlaski - Zbulitów Duży - Wohryń.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 10) Droga powiatowa nr 2385 Wohryń - Planta.
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 11) Droga powiatowa nr 2386 Wohryń - Milanów - Kostry
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 12) Droga powiatowa nr 2387 Wólka Zdunkówka - Milanów
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 13) Droga powiatowa nr 2400 Komarówka Podlaska - Derewiczna - Ossowa
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 14) Droga powiatowa nr 2402 Wólka Zdunkówka - Jezioro - Żminne
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
- 15) Droga powiatowa nr 2403 Suchowola - Zapoprzeczne - Wohryń
Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 4 pkt 1.
5. Ustala się warunki sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni przy drogach gminnych.
- a) budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego
- min. 15,0 m
- b) pozostałych obiektów budowlanych
- na terenach zabudowanych - min. 6,0 m
- poza terenami zabudowanymi - min. 15,0 m
6. Ustala się parametry funkcjonalno-techniczne dla dróg gminnych:
- klasa techniczna dróg gminnych - L,
- docelowa szerokość w liniach rozgraniczających - 15,0 m
7. Ustala się w planie następujące odcinki dróg gminnych (KDG):
- 001432 - Łózki - Stara Wieś - dr pow. Nr 2364
 - 001436 - Worsy - Aleksandrówka - dr pow. Nr 2335
 - 001800- gr. Gminy Milanów - Planta - Ossowa - dr pow. Nr 2400
 - 001801 - Planta - Zieleniec
 - 001802 - Wólka Zdunkówka - gr. Gminy Siemień (Kol. Jezioro)
 - 001805 - Lisiowólka - Ryzy
 - 001806 - Lisiowólka - Nowiny
 - 001807 - Lisiowólka - Kol. Bojanówka

- 001808 - Lisiowółka - Rudcze
 - 001809 - Bezwola - (Puchary)
 - 001813 - Bezwola (Iski) - dr pow. 2355
 - 001815 - Bezwola - Bezwola Gilówka
 - 001816 - dr pow. Nr 2368 - Bezwola Górne
 - 001819 - Bezwola - Stacja PKP
 - 001821 - Bezwola - Komarowska - Wymyśle
 - 001822 - Bezwola - Rokosz
 - 001826 - dr pow. Nr 2385 - Bezwola Stacja Kolejowa
 - 001827 - Ossowa - Przetok
 - 001828 - Ossowa - Stara Wieś
 - 001832 - Wohyrń - Zalesie
 - 001833 - Wohyrń - ul. Chmielińska
 - 001834 - Wohyrń - ul. Nowokopińska
 - 001835 - Wohyrń - ul. Zapoprzeczna
 - 001836 - Wohyrń - ul. Ogrody
 - 001837 - Wohyrń - ul. Zielona
 - 001838 - Wohyrń - ul. Kraszewskiego
 - 001839 - Wohyrń - ul. Polna
 - 001840 - Wohyrń - ul. Nadrzeczna
 - 001841 - Wohyrń - ul. Średnia
 - 001842 - Wohyrń - ul. Zaszkolna
 - 001843 - Wohyrń - ul. 3-go Maja
 - 001844 - Wohyrń - ul. 22 Lipca
 - 001845 - Wohyrń - ul. Słowackiego
 - 001846 - Wohyrń - ul. Mickiewicza
 - 001847 - Wohyrń - ul. Krańcowa
 - 001848 - Branica Suchowolska - Zbulitów
 - 001849 - Zbulitów Mały - Sachalin
 - 001852 - Branica Suchowolska - Las Dąbrowa
 - 001854 - Branica Suchowolska Podlesie - Leśniczówka
 - 001855 - Kuraszew - Kol. Branica
 - 001856 - Świerże Podlasie - dr woj. Nr 814
 - 001857 - Świerże (Gęsia)
 - 001859 - Kuraszew (Zawoinka)
 - 001860 - Kuraszew (Gorzelnia)
 - 001861 - Kuraszew (Wieś)
 - 001862 - Kuraszew (Wieś)
 - 001863 - Suchowola (Łądy)
 - 001864 - Suchowola - gr. Gminy Milanów (Okalew)
 - 001866 - Wohyrń - Kol. Suchowola - Okalew
 - 001870 - Ossowa Przecinka - dr pow. Nr 2355
 - 001871 - Ostrówki (Lipiec)
 - 001872 - Ostrówki (Nowiny)
 - 001876 - Ostrówki - Piszczyny - Dalsze
 - 001877 - Ostrówki (Bliższe - Szarków - Bójków)
 - 001880 - Wohyrń - Ustrzeska
 - 001881 - Wohyrń - ul. Narutowicza
 - 001882 - Wohyrń - ul. Cicha
 - 001884 - Wohyrń - ul. Krótka
 - 001887 - Wohyrń Dąbrowa - Bojanówka
 - 001888 - dr woj. Nr 814 - gr. Gminy Siemień (Jezioro)
 - 001900 - Wohyrń, ul. Łąkowa
8. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych (w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi) w odległościach mniejszych niż określone w pkt 4, ust. 1 - 15 i pkt 5, jednak nie mniejszej niż ustalone w przepisach o drogach publicznych, w nawiązaniu do istniejących budynków w dobrym stanie technicznym bardziej oddalonych od krawędzi jezdni, w uzgodnieniu z właściwymi zarządcami dróg.
9. Odległości określone w pkt. 1 - 5 nie dotyczą:
- a) infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem dróg, realizowanych przez zarządców dróg publicznych lub innych inwestorów na podstawie porozumień zawartych z zarządcami dróg; w tym przypadku dopuszcza się sytuowanie ww. infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) obiektów użyteczności publicznej, wymagających szczególnej ochrony np. szkół, przed uciążliwościami ruchu komunikacyjnego lokalizacja ww. usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej podlega indywidualnemu uzgodnieniu z zarządcami dróg publicznych.

10. Modernizacja i budowa dróg publicznych oraz niepublicznych na odcinkach przecinających doliny rzeczne i suche doliny winna uwzględniać zasadę ich drożności jako ciągów ekologicznych, poprzez realizację przepustów umożliwiać swobodny przepływ wody.

11. Ustala się minimalne odległości i lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych:

- 1) przy drodze wojewódzkiej Nr 814 - w minimalnej odległości 10,0 m od krawędzi jezdni,
- 2) przy drogach powiatowych w minimalnej odległości od krawędzi jezdni - 8,0 m dla klasy G i 7,0 m dla klasy Z.
- 3) przy drogach gminnych klasy L i D:
 - a) na terenie zabudowanym w minimalnej odległości 3,0 m od krawędzi jezdni,
 - b) na terenie niezabudowanym w minimalnej odległości 5,0 m od krawędzi jezdni.

12. Dopuszcza się lokalizację przy drogach publicznych tymczasowych ogrodzeń, w granicach własności, jeśli nie kolidują z istniejącymi i projektowanymi obiektami oraz z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska, prawa budowlanego i nie ograniczą widoczności lub bezpieczeństwa ruchu drogowego; na terenach zabudowanych obowiązuje dodatkowo wymóg nawiązania do linii grodzienia sąsiednich działek.

13. Sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać w szczególności zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu; w przypadku grodzienia działek w rejonie skrzyżowań realizacja ogrodzeń jest warunkowana pozytywną opinią zarządcy drogi.

14. Plan adoptuje istniejące stacje paliw i inne obiekty ruchu drogowego, oznaczone symbolem KS. Sposób sytuowania projektowanych stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą uczestników ruchu drogowego oznaczonych symbolem KS1 powinien spełniać warunki określone w przepisach szczególnych. Dopuszcza się sytuowanie na tych terenach technicznej infrastruktury telekomunikacyjnej pod warunkiem zapewnienia właściwej strefy ochronnej od zabudowy mieszkaniowej.

15. Obowiązują warunki sytuowania obiektów budowlanych od granicy terenów kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi, tj. w odległości nie mniejszej niż 20,0 m.

16. Przez teren gminy Wohyń przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym Siedlce - Łuków - Parczew - Lublin (KK). Plan adoptuje istniejącą linię kolejową wraz z przystankami we wsi Bezwola i Lisiowólka.

VIII. Infrastruktura techniczna

1. Tereny zaopatrzenia w wodę (TW)

Gmina Wohyń w całości objęta jest grupowym systemem zaopatrzenia w wodę z trzech ujęć wody:

- a) istniejący system wodociągów z ujęcia wody w Wohyniu, z którego zasilane są wsie: Wohyń, Bezwola, Bojanówka i Lisiowólka
- b) istniejący system wodociągów z ujęcia wody w Branicy Suchowolskiej, z którego zasilane są wsie: Branica Suchowolska, Zbulitów Mały, Świerże, Suchowola, Kol. Suchowola, Kuraszew i Wólka Zdunkówka.
- c) Projektowany system wodociągów z ujęcia wody w Ossowie, który zasili również wieś Ostrówki.

2. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (TK)

1) Ustala się rozwiązanie utylizacji ścieków:

- a) systemami kanalizacji zbiorczej w Wohyniu, który w perspektywie objmie wsie: Bezwola, Bojanówka, Lisiowólka
- b) systemami kanalizacji zbiorczej w Suchowoli na bazie istniejącej oczyszczalni ścieków przy szpitalu, a który powinien objąć wsie: Kuraszew, Świerże i Wólkę Zdunkówkę,
- c) projektowany system kanalizacji zbiorczej w Branicy Suchowolskiej na bazie istniejącej oczyszczalni ścieków (rozbudowa) obejmujący również Zbulitów Mały.
- d) projektowany system kanalizacji zbiorczej we wsi Ostrówki.

3. Gospodarka odpadami

Projekt adoptuje istniejące wysypisko śmieci w Wohyniu. W perspektywie przewiduje się międzygminne wysypisko śmieci w gminie Radzyń Podlaski.

4. Gospodarka cieplna, zaopatrzenie w gaz

W centrum Wohynia istnieje kotłownia węglowa obsługująca budownictwo wielorodzinne. Projektowana jest rozbudowa tej kotłowni dla obsługi ośrodka administracyjno-usługowego i budownictwa wielorodzinnego w ośrodku gminnym. W pozostałych miejscowościach występują tylko lokalne kotłownie zakładowe. W perspektywie zaopatrzenie w ciepło gospodarstw domowych możliwie będzie po wbudowaniu gazociągu tranzytowego łączącego Białoruś (rejon Brześcia) ze Słowacją (Kapusany).

5. Elektroenergetyka

1. Adaptuje się elementy systemu elektroenergetycznego na terenie gminy obsługiwanego z GPZ - Radzyń Podlaski.

2. Rezerwuje się strefy wolne od zabudowy dla napowietrznych linii energetycznych:

- 15 m dla linii SN - 15 kV (po 7,5 m od osi linii)

- 10 m dla linii NN - (po 5,0 m od osi linii)

3. W wyznaczonych strefach ochronnych obowiązuje zakaz zabudowy, nasadzeń drzew wysokopiennych oraz składowania materiałów łatwopalnych. Zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż wymienioną w ust. 5 pkt 2 może nastąpić w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym w Radzynie Podlaskim.

6. Tereny urządzeń sieci telekomunikacyjnych

a) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne, rozbudowa tych sieci winna następować w postaci kanalizacji telefonicznej zgodnej z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora,

b) adaptuje się istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej oznaczone na planie symbolem TT,

c) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach oznaczonych symbolami TK, PP, KS pod warunkiem zachowania strefy ochronnej od zabudowy mieszkaniowej a na obszarach objętych strefą ochrony konserwatorskiej zapewnienia wymogów wynikających z § 11.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami na rysunku planu osady Wohryń w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

1. Dla obszaru oznaczonego symbolem 1 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej wg następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

a) podział działek może odbywać się przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej a wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.

Minimalna szerokość krótszego boku wydzielonych działek nie powinna być mniejsza niż:

- 20 m dla zabudowy wolnostojącej

- 16 m dla zabudowy bliźniaczej

- minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²

- minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m².

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy

a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe

b) budynki gospodarcze - jednokondygnacyjne

c) pokrycie dachem dwu lub wielospadowym o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych min. 30°,

d) plan wyklucza tzw. wysokie podpiwniczenie,

e) linia zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy - 8,0 m.

3) Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%.

4) Ogrodzenie frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych o maksymalnej wysokości 1,6 m usytuowane w linii rozgraniczającej ulicy.

5) Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

3) usługi do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego

6) budowę budynku mieszkalnego lub gospodarczego (w tym garażu) na granicy działki w przypadku gdy szerokość działki jest mniejsza jak 16,0 m.

2. Dla obszaru oznaczonego symbolem 1a MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11 ust. 2.

3. Dla obszaru oznaczonego symbolem 2 MN, MR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,
- 2) dla zabudowy zagrodowej:
 - minimalna wielkość działek - 2500 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna - 40%

4. Dla obszaru oznaczonego symbolem 2 MN, MR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej plan ustala:

- 1) realizację nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 3,
- 2) linię zabudowy - w ul. Radzyńskiej 8,0 m, w ul. Krańcowej i Nadrzecznej 6,0 m.

5. Dla obszaru oznaczonego symbolem 4 MR - teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej plan ustala:

- 1) adaptację, rozbudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej,
- 2) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i zasad podziału nieruchomości na podstawie następujących zasad:

a) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im dostępności komunikacyjnej,

b) wielkość działek budowlanych - min. 2500 m²,

c) szerokość krótszego boku - 30 m,

3) warunki kształtowania zabudowy:

a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe,

b) budynki gospodarcze - 1 kondygnacja, maksimum 8 m,

c) nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia,

d) linię zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczających ulic,

4) plan ustala powierzchnię biologicznie czynną - 40%,

5) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w linii rozgraniczającej ulic,

6) jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wg zasad zawartych w § 13 pkt 1,

b) budowę uzupełniających budynków gospodarczych o maksymalnej wysokości 8 m,

c) budowę garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących,

d) budowę budynku mieszkalnego lub gospodarczego (w tym garażu) na granicy działki w przypadku gdy szerokość działki zagrodowej jest mniejsza jak 20,0 m

6. Dla obszaru oznaczonego symbolem 5 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,

2) linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic w ul. Nadrzecznej - 6,0 m, w ul. Średniej - 6,0 m,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11 ust. 2.

7. Dla obszaru oznaczonego symbolem 6 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,

2) linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic w ul. Radzyńskiej - 6,0 m, w ul. Średniej 6,0 m,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11 ust. 2.

8. Dla obszaru oznaczonego symbolem 7 UP - teren usług publicznych plan ustala:

1) realizacja budynków usługowych o wysokości maksymalnej dwóch kondygnacji,

2) nachylenie połaci dachowych maksimum 40° o równym kącie nachylenia,

3) linię zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających ulic.

9. Dla obszaru oznaczonego symbolem 8 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 7.

10. Dla obszaru oznaczonego symbolem 9 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,

- 2) linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic w ul. Radzyńskiej - 8,0 m, w ul. Mickiewicza - 8 m, w ul. Suchowolskiej - 4,0 m,
 - 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11 ust. 2.
11. Dla obszaru oznaczonego symbolem 9a MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt 1,
 - 2) linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających ulic,
 - 3) część terenu znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11 ust. 2.
12. Dla obszaru oznaczonego symbolem 10 PP - teren działalności produkcyjnej plan ustala:
- 1) Przeznaczenie podstawowe na lokalizację rzemiosła produkcyjnego, przetwórstwa produktów rolnych, drobnych zakładów wytwórczych i innych obiektów socjalno-administracyjnych i gospodarczych.
 - 2) Uciążliwość obiektów produkcyjnych musi ograniczać się do granic działki,
 - 3) Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu,
 - 4) Obowiązujące zasady nowoprojektowanych obiektów:
 - a) wysokości zabudowy - 7,5 m do zwieńczenia ścian,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna - 60 %
 - c) pasy zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej - 3,0 m.
13. Dla obszaru oznaczonego symbolem 11 PP - teren istniejącej piekarni plan ustala:
- 1) adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych,
 - 2) uciążliwość obiektu nie może przekraczać istniejących granic działki.
14. Dla obszaru oznaczonego symbolem 12 MN - teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej jednorodzinnej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt. 1,
 - 2) linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających ulic,
15. Dla obszaru oznaczonego symbolem 13 MR - teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt. 5,
 - 2) linie zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających ulic,
16. Dla obszaru oznaczonego symbolem 14 MR - teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13 pkt. 15.
17. Dla obszaru oznaczonego symbolem 15 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1
 - 2) część terenu o szerokości 50,0 m znajduje się w strefie ochronnej cmentarza i przeznaczona jest do rolniczego użytkowania
 - 3) linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 5KZ i 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Suchowolskiej
18. Dla obszaru oznaczonego symbolem 16 ZZ - teren łąk i pastwisk plan ustala:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na łąki i pastwiska
 - 2) zakaz inwestowania kubaturowego z wyjątkiem obiektów związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenu na funkcje sportowo-rekreacyjne
 - 4) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.
19. Dla obszaru oznaczonego symbolem 17 MN - teren zabudowy jednorodzinnej plan ustala:
- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, ust. 6,
 - 2) linie zabudowy - 4,0 od linii rozgraniczających ulic.
20. Dla obszaru oznaczonego symbolem 18 UP - teren usług podstawowych plan ustala:
- 1) adaptacja istniejących usług - Urzędu Gminy i Ośrodka Zdrowia,
 - 2) możliwość realizacji nowych usług publicznych oraz mieszkań komunalnych, po wyburzeniu istniejącej w złym stanie technicznym zabudowy,

3) wydzielanie miejsc parkingowych w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników,

4) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

21. Dla obszaru oznaczonego symbolem 19PP - teren istniejący masarni plan ustala:

- 1) adaptacja istniejących obiektów produkcyjnych,
- 2) uciążliwość obiektu nie może przekraczać istniejących granic działki,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

22. Dla obszaru oznaczonego symbolem 20UP - teren istniejącej agronomówki plan ustala:

- 1) adaptacja istniejących budynków usługowych z możliwością rozbudowy i przebudowy,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

23. Dla obszaru oznaczonego symbolem 21UP - teren istniejącej plebani plan ustala:

- 1) adaptacja istniejących budynków,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

24. Dla obszaru oznaczonego symbolem 22MN/UC - teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi plan ustala:

- 1) adaptacja stanu istniejącego.

25. Dla obszaru oznaczonego symbolem 23UP - teren zespołu kościoła rzym.-kat. p.w. św. Anny Samotrzeciej plan ustala:

- 1) kościół murowany z 1837 - 1840 r. oraz ogrodzenie z bramą murowaną z pocz. XX w. wpisane do rejestru zabytków,
- 2) teren ścisłej ochrony konserwatorskiej i wszelkie działania remontowe, przebudowy, wprowadzania nowej infrastruktury itp. wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

26. Dla obszaru oznaczonego symbolem 24 MN/UC - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, ust. 1,
- 2) linie zabudowy - 4,0 od linii rozgraniczających w ul. Radzyńskiej i 8,0 m od linii rozgraniczających w ul. Suchowolskiej,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

27. Dla obszaru oznaczonego symbolem 25 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,
- 2) linia zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Suchowolskiej,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

28. Dla obszaru oznaczonego symbolem 26 ZP, US - teren zieleni parkowej i urządzeń sportowo-rekreacyjnych plan ustala:

- 1) realizacja zieleni i rozmieszczenie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz alejek spacerowych, prowadzić w oparciu o koncepcję całego założenia,
- 2) adaptację istniejącego basenu p.poż.,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

29. Dla obszaru oznaczonego symbolem 27 MN - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

30. Dla obszaru oznaczonego symbolem 28 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,

2) linia zabudowy od istniejących linii rozgraniczających - 8,0 m,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

31. Dla obszaru oznaczonego symbolem 29 MR/MN - teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 5,

2) linia zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Parczewskiej.

32. Dla obszaru oznaczonego symbolem 30 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 5,

2) linia zabudowy - 8,0 m od linii rozgraniczającej ul. Suchowolskie, 22-go Lipca i 3-go Maja oraz 6,0 m w ciągu pieszo-jezdnym 36 KX.

33. Dla obszaru oznaczonego symbolem 31 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

34. Dla obszaru oznaczonego symbolem 32 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2,

35. Dla obszaru oznaczonego symbolem 33 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

36. Dla obszaru oznaczonego symbolem 34 MN/UC - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, ust. 1,

2) linie zabudowy w liniach rozgraniczających ulic Średniej i Nadrzecznej,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

37. Dla obszaru oznaczonego symbolem 35 ZP - teren istniejącej zieleni parkowej plan ustala:

1) adaptację istniejącego skweru w centrum osady,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i każda wycinka drzew oraz zmiana układu istniejących alejek wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

38. Dla obszaru oznaczonego symbolem 36 UC - teren istniejących usług komercyjnych plan ustala:

1) adaptacja istniejącej zabudowy usług komercyjnych,

2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2

39. Dla obszaru oznaczonego symbolem 37 MN/UC - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi plan ustala:

1) adaptacja istniejącego stanu zabudowy,

2) linia zabudowy w liniach rozgraniczających ulic,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

40. Dla obszaru oznaczonego symbolem 38 W - teren istniejącego oczka wodnego plan ustala:

1) adaptację stanu istniejącego.

41. Dla obszaru oznaczonego symbolem 39 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,

2) linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczającej w ul. Bezwolskiej,

3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony

konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

42. Dla obszaru oznaczonego symbolem 40 UP - teren istniejącego gimnazjum plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, rozbudowy i budowy nowych obiektów,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

43. Dla obszaru oznaczonego symbolem 41 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,
- 2) linia zabudowy w liniach rozgraniczających ulicy,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

44. Dla obszaru oznaczonego symbolem 42 MR - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 5,
- 2) linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej w ul. Piłsudskiego,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

45. Dla obszaru oznaczonego symbolem 43 MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

46. Dla obszaru oznaczonego symbolem 44 UP/UC - teren istniejącego domu kultury i biblioteki plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy usługowej,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony

konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

47. Dla obszaru oznaczonego symbolem 45 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

48. Dla obszaru oznaczonego symbolem 46 UP - teren istniejącego Banku Spółdzielczego plan ustala:

- 1) adaptację stanu istniejącego,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

49. Dla obszaru oznaczonego symbolem 47 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt 1,
- 2) linia zabudowy 6,0 m od linii rozgraniczającej w ul. Piłsudskiego,
- 3) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

50. Dla obszaru oznaczonego symbolem 48 ZP - teren projektowanej zieleni parkowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie terenu na zieleni parkową,
- 2) teren ten znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

51. Dla obszaru oznaczonego symbolem 49 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt 1
- 2) linia zabudowy - 8,0 od linii rozgraniczających w ul. Parczewskiej i 6,0 m od linii rozgraniczających w ul. Zaskolnej,
- 3) część terenu znajduje się w pośredniej strefie ochrony konserwatorskiej i wszelka działalność

inwestycyjna wymaga przestrzegania zasad ochrony ustalonych w § 11, ust. 2.

52. Dla obszaru oznaczonego symbolem 50 MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej plan ustala:

- 1) realizacja nowej zabudowy i zasad podziału działek jak w § 13, pkt. 1,
- 2) linia zabudowy - 8,0 od linii rozgraniczającej w ul. Parczewskiej.

53. Dla obszaru oznaczonego symbolem 51 ZZ - teren łąk i pastwisk plan ustala:

- 1) adaptacja terenu trwałych użytków zielonych stanowiących strefę ochronną wokół ujęcia wody,
- 2) zakaz inwestycji kubaturowych,
- 3) plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych.

54. Dla obszaru oznaczonego symbolem 52 TW - teren istniejącego ujęcia wody plan ustala:

- 1) adaptacja stanu istniejącego.

55. Ustala się szerokości ulic zbiorczych w liniach rozgraniczających:

- 1 KZ - 14,0 m (ul. Radzyńska, ul. Piłsudskiego),
- 2 KZ - 14,0 m (ul. Suchodolska),
- 3 KZ - 14,0 m - 16,0 (ul. Parczewska),
- 4 KZ - 14,0 m (ul. Bezwolska)
- 5 KZ - 14,0 m

56. Ustala się szerokość ulic lokalnych w liniach rozgraniczających:

- 6 KL - 12 m (ul. Nadrzeczna)
- 7 KL - 10,0 m (ul. Nadrzeczna)
- 8 KL - 10,0 m (ul. Średnia)
- 9 KL - 15,0 m (ul. Średnia)
- 10 KL - 7,0 m
- 11 KL - 12,0 m (ul. Krańcowa)
- 12 KL - 12,0 m
- 13 KL - 16,0 m
- 14 KL - 12,0 m
- 15 KL - 12,0 m (ul. Mickiewicza)
- 16 KL - 12,0 m (ul. Polna)

- 17 KL - 10,0 m (ul. Słowackiego)

- 18 KL - 10,0 (ul. 3-go Maja)

- 19 KL - 10,0 (ul. Cicha)

- 20 KL - 10,0 - 12,0 m (ul. 22-go Lipca)

57. Ustala się szerokości ulic dojazdowych w liniach rozgraniczających:

- 21 KD - 10,0 - 12,0 m

- 22 KD - 10,0 - 14,0 m (ul. Strażacka)

- 23 KD - 10,0 m (ul. Zaszkolna)

- 24 KD - 6,0 m

58. Ustala się szerokość ulic pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających:

- 25 KX - 6,0 m

- 26 KX - 6,0 m

- 27 KX - 5,0 m

- 28 KX - 6,0 m

- 29 KX - 8,0 m

- 30 KX - 4,0 m

- 31 KX - 4,0 m

- 32 KX - 5,0 m

- 33 KX - 7,0 m

- 34 KX - 4,0 m

- 35 KX - 6,0 m

- 36 KX - 4,0 m

ROZDZIAŁ 5

Przepisy końcowe - realizacja planu

§ 14.1. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:

- a) w ustaleniach dotyczących zasad ochrony przyrodniczej i kulturowej (rozdz. II),
- b) w ustaleniach dotyczących przeznaczenia terenów (rozdz. III, IV),
- c) przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne.

2. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i

uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

3. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić zasady dobrego sąsiedztwa w oparciu o przepisy szczególne oraz ustalenia planu dla terenów i obiektów sąsiednich, szczególnie dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz objętych ochroną.

4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, na terenach istniejących baz przemysłu, obsługi rolnictwa, z wyjątkiem obiektów wykluczonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych jako:

- a) adaptację zabudowy w dobrym stanie technicznym lub budowę nowego obiektu, jeśli nie koliduje to z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem sąsiednich terenów,
- b) lokalizację obiektów handlu, małej gastronomii oraz rzemiosła bytowego.

5. Obiekty tymczasowe określone w ust. 4 mogą być sytuowane pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, sanitarnych, przeciwpożarowych, ochrony dóbr kultury, prawa budowlanego i dotyczących dróg publicznych.

§ 15. W wyniku uchwalenia planu, o którym mowa w § 1, traci moc - Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wołyń (zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/31/86 Gminnej Rady Narodowej w Wołyńiu z dnia 31.01.1986 r. ogł. w Dz. Urz. WRN w Białej Podl. Nr 5 z dnia 6.04.1987 r. oraz zmiany - Uchwała Nr VI/25/89 GRN w Wołyńiu z dnia 28.02.1989 r.

§ 16. Oplata planistyczna.

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

1. 5% wzrostu wartości dla terenów:

- 1) przewidywanych na lokalizację usług publicznych, tj. ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, sportu,
- 2) przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,

3) przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, szczególności do zalesienia i zadrzewienia,

4) przeznaczonych na lokalizację gospodarstw agroturystycznych,

5) przeznaczonych na lokalizację zabudowy zagrodowej,

6) przeznaczonych pod rozwój obsługi rolnictwa,

7) przeznaczonych na usługi rzemiosła w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej,

8) przeznaczonych na rozwój gospodarstw rolnych należących do działów specjalnych oraz inwestycje niezbędne do modernizacji i rozwoju rolnictwa.

2. 10% wzrostu wartości - dla terenów:

1) przewidzianych na lokalizację budownictwa letniskowego,

2) przeznaczonych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego (za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0%).

3. 15% wzrostu wartości dla terenów:

1) przewidzianych na obsługę komunikacji,

2) przewidzianych na rozwój produkcji, baz i składów,

3) przewidzianych na lokalizację usług komercyjnych.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wołyń.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

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

Przewodniczący Rady:

Roman Domański