

SPP.6727.35.2015

WYPIS I WYRYS

z miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Komarówka Podlaska, uchwalonego przez Radę Gminy Komarówka Podlaska uchwałą nr IX/51/2003 z dnia 30 września 2003 r. i opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego Nr 180, poz. 3572 z dnia 21 listopada 2003 r. zmienionego Uchwałą Nr VIII/114/2012 z dnia 12 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. z 2013 poz. 119) oraz Uchwałą Nr III/13/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. z 2015 poz. 607).

1. Wnioskodawca (inwestor) – Paweł Oleszczuk, Woroniec 21, 21-311 Komarówka Podlaska;
2. Teren położony w **m. Woroniec** działka nr ewid. 133 o pow. 1,26 ha Gmina Komarówka Podlaska.

USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Oznaczenie i przeznaczenie terenu w planie zagospodarowania przestrzennego:

- częściowo symbole - MR, MN, ML, UR, UH - tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy jednorodzinnej, tereny zabudowy letniskowej, usługi rzemiosła, usługi handlu;
- częściowo symbol RP – tereny upraw polowych.

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: proporcjach 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.

MN – zabudowa jednorodzinna

- 1) dla nowoprojektowanych budynków skala zabudowy i jej charakter powinny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu (...);
- 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) minimalna wielkość działki określa się na 1 000 m².

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.

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 poprzedzone 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;

RP – tereny upraw polowych

- 1) zakaz zmiany przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze, poza funkcjami ekologicznymi związanymi bezpośrednio z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej (zalesienia, zadrzewienia), drogami, liniowymi urządzeniami infrastruktury;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów (budynków, obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej) poza terenami dopuszczonymi do adaptacji i modernizacji w oparciu o ustalenia niniejszego planu;
- 3) wprowadzenie dolesienia i zalesień jako czynnika stabilizującego granice rolno-leśne oraz o znaczeniu wodochronnym i glebochronnym;
- 4) kształtowanie zieleni osłonowej i śródpolnej;
- 5) transformacja gruntów ornych na użytki zielone na terenach wyznaczonych w planie, oznaczonych symbolem ZŁ, RP, w celu kształtowania i stabilizowania systemu przyrodniczego.

2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

Na terenie Gminy nie występują obszary sieci ekologicznej NATURA 2000.

3. Zasady ochrony i kształtowania walorów rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- 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.

4. Archeologia i zabytki.

Działka nie jest położona w strefie obserwacji archeologicznych;
Działka nie podlega ochronie konserwatorskiej.

5. Układ komunikacyjny.

Działka położona jest przy drodze powiatowej Nr 1103 relacji: Romaszki – Brzozowy Kąt – dr. kraj. 63 o nawierzchni asfaltowej.

Najmniejsza odległość sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni dla drogi powiatowej:

- dla budynków jednokondygnacyjnych w odległości 30,0 m,
- dla budynków wielokondygnacyjnych w odległości 40,0 m;

Najmniejsza odległość sytuowania budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na stały pobyt ludzi od zewnętrznej krawędzi jezdni dla drogi powiatowej:

- dla budynków jednokondygnacyjnych w odległości 8,0 m,
- dla budynków wielokondygnacyjnych w odległości 20,0 m.

6. Infrastruktura sanitarna:

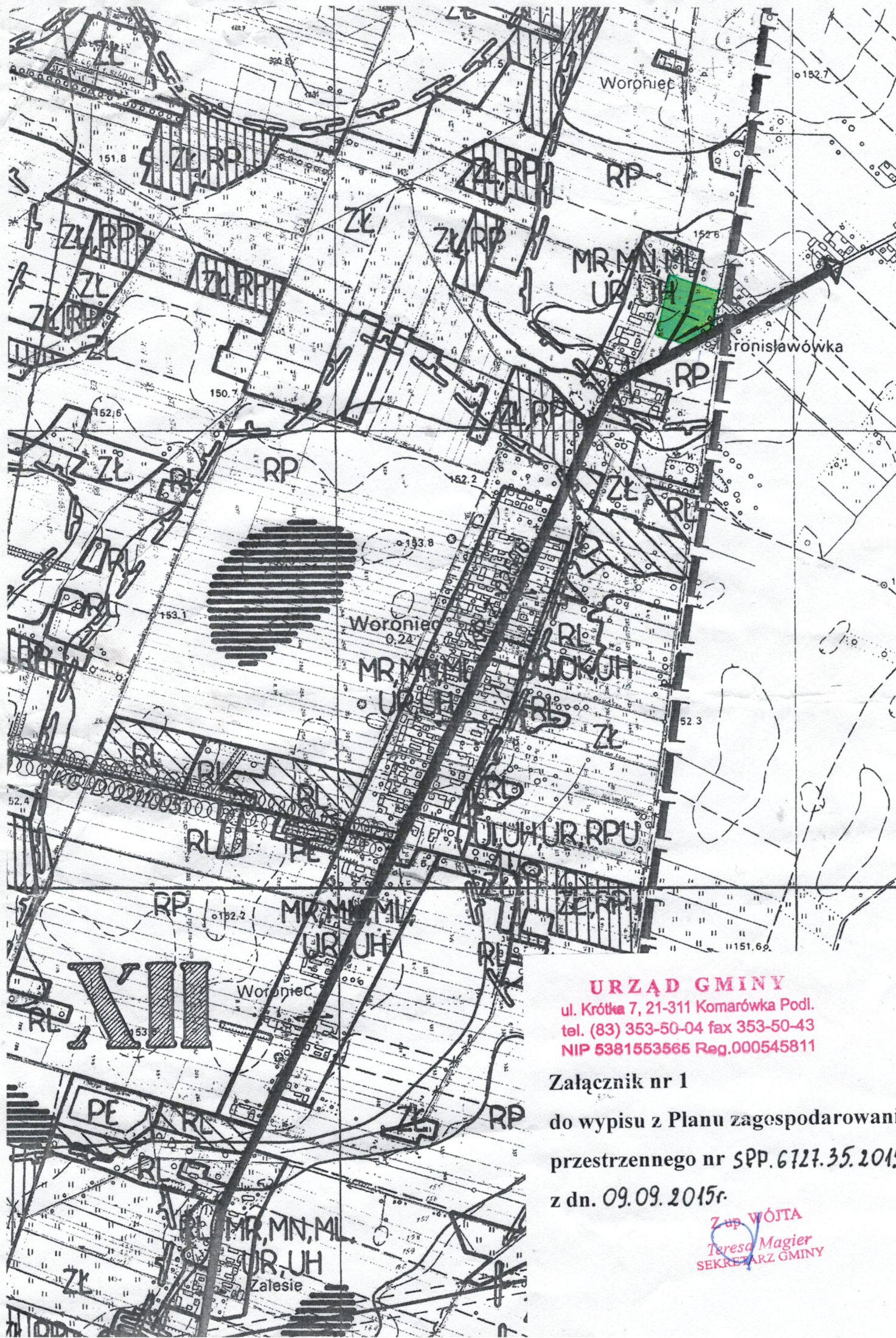
- doprowadzenie wody z istniejących sieci grupowych systemów wodociągów wiejskich,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych, odprowadzenie wód opadowych, zaopatrzenie w ciepło, zagospodarowanie odpadów – wg. własnych rozwiązań projektowych (rozwiązać lokalnie).

7. Elektroenergetyka.

Doprowadzenie energii elektrycznej wg warunków zasilania ZE.

Opłatę skarbową w wysokości 50,00 zł pobrano na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783 z późn. zm.) – dowód wpłaty nr 2015/03174 z dnia 08.09.2015 roku.

Z up. WÓJTA
Teresa Magier
SEKRETARZ GMINY



URZĄD GMINY

ul. Krótka 7, 21-311 Komarówka Podl.
tel. (83) 353-50-04 fax 353-50-43
NIP 5381553565 Reg.000545811

Załącznik nr 1
do wypisu z Planu zagospodarowania
przestrzennego nr SPP.6121.35.201
z dn. 09.09.2015r.

Z up WÓJTA
Teresa Magier
SEKRETARZ GMINY