UCHWAŁA NR XI/57/2003
RADY MIEJSKIEJ W PARCZEWIE
z dnia 07 listopada 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy PARCZEW

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art.40, ust. l i art. 41 ust. l ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, póz. 1591, z 2002 r. Nr 23, póz. 220, Nr 62, póz. 558, Nr 113, póz. 984, Nr 153, póz. 1271, poz.1271, Nr 214, póz. 1806 i z 2003 r. Nr 80, póz. 717) oraz na podstawie art. 7, art. 8, art. 10, art. 26 ustawy z dnia lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, póz. 139, Nr 41, póz. 412, Nr 111, póz. 1279 z 2000 r., Nr 12, póz. 136, Nr 109, póz. 1157, N 120, póz. 1268 z 2001 r. Nr 5, póz. 42, Nr 14, póz. 124, Nr 100, póz. 1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, póz. 1804 z 2002 r. Nr 25, póz. 253, Nr 113, póz. 984, Nr 130, poz.1112) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, póz. 717) a także uchwały Nr XL/223/2002 Rady Miejskiej w Parczewie z dnia 25 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Parczew

§ l. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew na obszarze w granicach administracyjnych gminy.

§ 2. Plan wymieniony w § l uwzględnia przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania i ich zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew" zatwierdzonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy w Parczewie Nr XVIII/118/2000 z dnia 15 czerwca 2000 r.

§ 3.1. Plan stanowią;
- l/ Ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2/ Rysunek planu w skali 1:10 000, stanowiący załącznik nr l do niniejszej uchwały;

2. Rysunek planu i ustalenia planu stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały będzie mowa o:
- l/ planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 3 ust. l;

2/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek w skali l : 10 000, stanowiący załącznik Nr l do 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 Uniami 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 realizowanym 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 przeznaczenia 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 zaliczaną do żadnej kategorii dróg publicznych (drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, drogi w terenach mieszkaniowych i usługowych oraz inne drogi ogólnodostępne wyodrębnione ewidencyjnie);

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 i 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 (poza terenami RP, RPm, ZL, ZZ, WS, ZP);

19/ zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć wchodzące w skład gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej l ha budynki mieszkanie 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/ zielem 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 – stanowiący podstawę podziału terenu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami dla którego plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad podziału.

§ 5. l. Część tekstowa planu zawiera:

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 rysunku w skali l: 10000, zawarte w rozdziale IV,
4/ Przepisy końcowe zawarte w rozdziale V.

2. Część graficzna planu zawiera:

l/ 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 symbolami stref ochrony przyrodniczej i konserwatorskiej, zatwierdzonych decyzjami.

2/ Oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone 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 projektowanych 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:

l/ Obowiązuje dotychczasowy sposób użytkowania lub tymczasowa zmiana użytkowania jeśli 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 II
OGÓLNE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBSZARÓW W STREFACH POLITYKI PRZESTRZENNEJ

§ 10. OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

1. Ochrona krajobrazu

l/ Proponuje się objąć ochroną krajobraz na obszarze zaznaczonym na rysunku planu jako projektowany:

a. Parczewski Park Krajobrazowy /PPK/ wraz z otuliną w granicach wstępnie przyjętego Parczewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2/ W odniesieniu do obszaru parku i jego otuliny powinny obowiązywać zasady ochrony i użytkowania terenu ustalone dla otuliny Poleskiego Parku Narodowego oraz Międzynarodowego rezerwatu Biosfery „Polesie Zachodnie".

2. Rezerwaty przyrody

l/ Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar zaznaczony na rysunku planu:

a. - Jezioro Obradowskie - rezerwat wodno- torfowiskowy o powierzchni 81,79 ha /3 km na południe od wsi Laski/ utworzony na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego 26.03.1975 r.

b. - Gościniec projektowany rezerwat faunistyczny /w dolinie rzeki Bobrówki i Jeziora Czarnego/ o łącznej powierzchni 173 ha, z tego w granicach gm. Parczew północno-zachodni fragment o pow. 75,5 ha.

2/ W odniesieniu do obszaru rezerwatów przyrody i bezpośredniego ich sąsiedztwa obowiązują zasady ochrony i użytkowania terenu określone w Zarządzeniu ustanawiającym rezerwat, wydanym przez Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1975 roku.

3. Pomniki przyrody ożywionej

l/ Obowiązuje ochrona pomników przyrody zaznaczonych na rysunku planu:

a. w miejscowości Babinka
- kasztanowiec biały (na grobli stawów rybnych) - nr rej. 161
- wiąz szypułkowy (na grobli Stawów Prokop) -nr rej. 182

b. w miejscowości Laski
- dąb szypułkowy (oddz. 19) - nr rej. 359
- 5 dębów szypułkowych (oddz. 45 i 46) nr rej. 243

c. w miejscowości Wierzbówka:
- lipa drobnolistna (na posesji Zb. Głowackiego) –nr rej. 358
- wiąz szypułkowy (na posesji J. Sobianek) –nr rej. 389

2/ W odniesieniu do pomników przyrody i w bezpośrednim ich sąsiedztwie obowiązują zasady ochrony i użytkowania terenu określone w decyzjach administracyjnych.

4. System dolin rzecznych

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

Dla obszaru systemu dolin ustala się:

l/ 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 dołinnycb 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)

l/ Na mocy przepisów o ochronie dóbr kultury i wpisu do rejestru zabytków województwa lubelskiego, obowiązuje ścisła ochrony konserwatorska dla następujących obiektów:

a. Tyśmienica - cmentarz wojenny z I wojny światowej, dawniej epidemiczny wpisany do rejestru zabytków pod nr A - 255.

2/ Podstawową zasadą obowiązującą do obiektów wymienionych w pkt. 1 jest ochrona konserwacja ich układów i substancji architektonicznej. Dopuszcza się przekształcenia w celu rewaloryzacji w oparciu o badania i dokumentacje zatwierdzone przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

a. dokonywania zmian gabarytów zabytkowej zabudowy, wprowadzaniu nowej zabudowy i małej architektury, dokonywaniu zmian w kompozycji przestrzennej oraz wykonywania podziałów geodezyjnych,

b. wprowadzaniu nowej infrastruktury technicznej z wyjątkiem służącej obsłudze obiektów położonych w strefie i uzyskaniu zgody LWKZ,

c. 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.

4/ Wszelka działalność prowadzona w obrębie strefy wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określane są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

2. Strefa Pośredniej Ochrony Konserwatorskiej (KZ)

1/ Obejmuje się ochronę następujące obiekty i zespoły zabytkowe znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej:

a. Babianka - zespół dworsko - parkowy postulowany do wpisu rejestru zabytków obejmujący:

- Dwór murowany (ok. 1875 r.)
- Spichlerz murowany (ok. 187 5 r.)
- Obora murowana (ok. 1875 r.)
- Stajnia murowana (ok. 1875 r.)

- Stróżówka murowana (ok. 1925 r.)
- Czworak murowany (ok. 1870 r.)
- Pozostałości parku krajobrazowego (pocz. XX w.)

b. Tyśmienica - zespół dworski obejmujący:
   - Dwór drewniany (2 połowa XIX w.)
   - Dawna szkoła drewniana (pocz. XX w.)

c. Królewski Dwór - zespół dworsko-parkowy obejmujący:
   - Dwór drewniany (ok. 1890 r.)
   - Kapliczka murowana (pocz. XX w.)

d. Buradów - Kapliczka drewniana - 1797 r.

e. Jasionka - Kapliczka murowana - XVTH/XIX w.
   - Szkoła drewniana - okres międzywojenny

f. Koczergi - Szkoła drewniana - pocz. XX w.

g. Laski - Leśniczówka drewniana - pocz. XX w.
   - Gajówka drewniana - pocz. XX w.
   - Kapliczka murowana - koniec XIX w.

h. Przewloka - Kapliczka murowana - koniec XIX w.
   - Dawna szkoła drewniana - okres międzywojenny
   - Budynek biblioteki drewnianej - pocz. XX w.

i. Sowin - Kapliczka drewniana-ok. 1920 r.

j. Wola Przewłocka- Kapliczka murowana pocz. XX w.

k. Wierzbówka - Kapliczka murowana - 2 połowa XIX w.

1. Zaniówka - Kapliczka drewniana-po 1945 r.
   - Kapliczka drewniana - pocz. XX w.
   (przy drodze do wsi Kolano).

2/ Podstawową zasadą obowiązującą w odniesieniu do w/w obiektów jest zachowanie ich zabytkowej substancji architektonicznej.

3/ Wszelka działalność mogąca zmienić wygląd obiektu (w tym prace remontowe), jego bezpośrednie otoczenie lub widok na obiekt wymaga opinii WKZ.

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

5/ Ustala się ochronę ekspozycji na obiekty zabytkowe.
Granica tej strefy oznaczona została na rysunku planu stanowiący załącznik Nr l do niniejszej uchwały.

6/ Ustala się strefę ochrony krajobrazu

a. Obszar Lasów Parczewskich obejmujący trzon południowy lasów puszczańskich, poprzecinany łąkami towarzyszącymi rz. Tyśmienicy i leżącym przy niej stawom.

b. Ciągi terenów przyrzecznych i starorzeczy rzek Piwonii i Konotopy, obejmujące tereny na zachód i południe od Parczewa z wsiami Brudno, Koczergi, Sowin.

c. Tereny wschodnie objęte szeroko rozumianą doliną rzeki Piwonii oraz obszary wsi Jasionka, Przewloką,

7/ Na obszarze Strefy Pośredniej ochrony Konserwatorskiej obowiązują następujące zasady:

- ochrona i konserwacja zachowanych elementów układu i substancji zabytkowej,

- utrzymania krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym. Zalecane jest odtworzenie układu wodnego szczególnie w zespole dworskim w Babiance i wsi Tyśmienicy,

- wymóg opiniowania przez służby konserwatorskie wszelkiej działalności inwestycyjnej w strefach ekspozycji na obiekty zabytkowe,

3. Strefa Obserwacji Archeologicznej (KA)

W obszarach stref określonych na rysunku planu podlegają ochronie zasoby archeologiczne oraz potencjalne znaleziska archeologiczne przez wymogi:

l/ Inwestycje związane z prowadzeniem prac ziemnych wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dotyczące zakresu prac ziemnych oraz potrzeby zapewnienia archeologicznych badań wyprzedzających bądź nadzorów archeologicznych, określane są przez WKZ na etapie ustalania realizacji inwestycji.

2/ W przypadkach 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 III
OGÓLNE ZASADY I WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW WEDŁUG RODZAJÓW PRZEZNACZENIA

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

I ZIELEŃ

1 Teren lasów i zadrzewień (ZL)

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

l/ 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 i.t.p.) oraz uzupełniania zabudowy na istniejących działkach siedliskowych.

2. Tereny rolne do zalesienia (ZL)

l/ Wyznacza się do zalesień następujące grunty rolne: tereny wykazane w mapach gospodarczych gminy Parczew, tereny d. wyrobisk i wysypisk, nieużytki i najniższych klas bonitacyjnych,

21 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 do siedlisk rodzimych,
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 szkółek leśnych.
3. Tereny zieleni parkowej (ZP)
Obejmuje tereny parków wiejskich oraz elementy zagospodarowania usług publicznych.
Na terenach zieleni parkowej ustala się:
l/ Ochronę i konserwację istniejącego drzewostanu, pozostałości zespołów parkowych oraz uzupełnianie nasadzeń w nawiązaniu do zatwierdzonych założeń kompozycyjnych.
2/ Urządzanie zieleni na terenach wydzielonych, skwerach i zieleńcach oraz przeznaczonych pod usługi publiczne.
4. Tereny zieleni cmentarnej - cmentarz czynne - zamknięte (ZCc / ZCz)
Na terenach cmentarzy czynnych (ZCc) i zamkniętych (ZCz) obowiązują ustalenia:
l/ Warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej.
2/ Adaptacja istniejących cmentarzy parafialnych,
3/ Warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej cmentarza wojennego z I wojny światowej w Tyśmienicy.

. Tereny zieleni wysokiej (istniejące i projektowane). Ustala się następujące zasady formowania zieleni wysokiej:
l/ Zachowanie drzewostanu w istniejących alejach i szpalerach,
2/ Formowanie ciągów szpalerowych wzdłuż dróg publicznych, ścieżek rowerowych i dróg gminnych.
3/ 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)
l/ 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 lokalizacje nowych obiektów związanych ze specjalistyczną produkcją

robą.
2/ Dopuszcza się adaptację, rozbudowę lub modernizację obiektów budowlanych w granicach istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej.
3/ Dopuszcza się kształtowanie terenów zielem" wzdłuż cieków wodnych.

2. Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy (RPm)
l/ Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe 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 zieleni.
3. Tereny trwałych użytków zielonych (ZZ)
l/ 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.
4. Tereny urządzeń obsługi gospodarki rolnej (RU 1)
Na terenach przeznaczonych na obsługę gospodarki rolnej ustala się:
l/ 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 baz 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 lokalizacje obiektów produkcji rolnej ustala się:
l/ Lokalizację gospodarstw rolnych zaliczanych do działów specjalnych: produkcji roślinnej i zwierzęcej z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie sytuowania obiektów-,
2/ Możliwość adaptacji i rozbudowy 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.

III. WODY ŚRÓDLĄDOWE

1. Wody płynące
A. Rzeki (WS l)

Obejmuje się ochroną dobę odcinki rzek: Tyśmienicy, Piwonii i Konotopy oraz rowy melioracyjne i lokalne Unie spływów wód powierzchniowych przez:
l/ Utrzymanie koryt rzek w stanie naturalnym.
2/ Zakaz usuwrania zadrzewień lęgowych 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.

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

Obejmuje się ochroną wrody otwarte, naturalne i sztuczne zbiorniki, tereny podmokłe oraz ustala się warunki wzbogacenia systemu hydrologicznego gminy poprzez:
l/ 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 warunkieni zachowania procedur określonych w przepisach szczególnych.
4/ Obowiązuje kształtowanie brzegów stawów i zbiorników wodnych w sposób naturalny a obudowa biologiczna roślinnością krzewiastą i zadrzewieniami.

IV. MIESZKALNICTWO

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej (MR).
Na wyznaczonych terenach obowiązuje;
l/ 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 jeden 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 na działkach o pow. minimum 800 m2 jako uzupełnienie niezabudowanych enklaw lub wydzielonych z siedliska rolnego, na warunkach określonych w obszarze MN
z zastrzeżeniem pkt l 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 pieszo-jezdnego,
c. przekształcanie 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 istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
e. wyklucza się lokalizacje ferm hodowlanych, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na otaczające środowisko,
f. zwarte tereny pod usługi, zabudowę jednorodzinną lub letniskową – nie mogą przekraczać 0,5 ha dla gruntów I - ni klasy oraz 1,0 ha dla gruntów IV klasy. (Ustawa o Ochronie Gruntów).

2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)
W zagospodarowaniu wyznaczonych terenów obowiązuje:
l/ Utrzymanie gabarytów i skali zabudowy w nawiązaniu do krajobrazu i otoczenia tej zabudowy:
a. maksymalna wysokość n kondygnacje,
b. pokrycie dachem dwuspadowym 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 - 30 % 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 przekształcania obiektów budowlanych na usługi nieuciążliwe,
e. ogrodzenia od strony ulic o ujednoliconej wysokości.
3/ Warunki podziału na działki budowlane z zachowaniem przepisów ustawy o gospo-

darce 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 układów urbanistycznych w sąsiedztwie miasta Parczewa przez:
a. uzupełnianie, odtwarzanie i lokalizacje 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,

• uzupełnianie 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:
l/ 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.

II 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.

V. USŁUGI

1. Tereny usług

Na terenach usług oznaczonych symbolem UP i UC (publicznych i komercyjnych), obowiązuje:
l/ Zasada koncentracji usług i kształtowania zespołów wielofunkcyjnych w lokalnych ośrodkach wiejskich, w zespołach nawiązujących do obiektów istniejących., lokalizowanych 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 (zieleń 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 lub ciągu pieszo-jezdnego (KDX) z wyłączeniem terenów RP oraz zachowaniem zasady dobrego sąsiedztwa (z zastrzeżeniem przypadków określonych w dz. VII),
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 obowiązuje:
l/ 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 zamienne 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 obowiązuje:
l/ Przeznaczenie na usługi nieuciążliwe związane z działalnością gospodarczą w zakresie określonym w niniejszym planie,
2/ Zagospodarowanie terenu usług wielofunkcyjnych uwzględniające zasadę dobrego 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, ML oraz wg zasad ogólnych w określonych w ust. l,
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 dopuszczanie obejmujące usługi publiczne,
- lokalizacja usług o uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki na terenach oznaczonych symbolami UCc, RUj, PP, PS,
- 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,
5/ Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN.

VI. TERENY WYTWÓRCZOŚCI I SKŁADOWANIA

1. Tereny działalności produkcyjnej (PP)
Na terenach działalności produkcyjnej obowiązuje:
l/ 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 nowoprojektowanych 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.

2. Tereny składowania i magazynowania towarów w obiektach kubaturowych (PS)
Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
l/ Przeznaczenie podstawowe na lokalizację obiektów składowo-hurtowych, magazynowych, przechowalnictwa, 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,
2/ Zasada składowania towarów i materiałów w obiektach kubaturowych zamkniętych, wyklucza się składanie na terenach otwartych,
3/ Możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowiska, za wyjątkiem zaliczanych dotychczas do szczególnie szkodliwych dla środowiska, z zachowaniem przepisów szczególnych i dobrego sąsiedztwa,
4/ Adaptacja istniejących obiektów składowych i restrukturyzacja terenów zdegradowanych w kierunku zmniejszenia uciążliwości,
5/ Zapewnienie w zagospodarowaniu terenu warunków ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi, zwłaszcza dotyczących wód i powietrza np. uszczelnienie podłoża, odwodnienie placów, zagospo- darowanie otoczenia zielenią osłonową,
6/ Dopuszcza się jako uzupełniające funkcje socjatoo-administracyjne i usługowe (handel, rzemiosło), wyklucza się wydzielanie działek na funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego,
7/ Urządzenie miejsc postojowych i parkingowych dla potrzeb użytkowników terenu.
8/ Zagospodarowanie działek zielenią izolacyjną średnią i wysoką (z gatunkami zimozJelonymi), pasy zieleni o szerokości min. 3,0 m należy wprowadzić wzdłuż granic działek o różnych funkcjach oraz przyległych do dróg i otwartych terenów polnych.

3. Tereny powierzchniowej eksploatacji surowców do rekultywacji leśnej (PE/ZL)
Na terenach wyznaczonych na rysunku planu obowiązuje:
l/ 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/ rekultywacja wyrobisk - preferuje się rekultywację poprzez zalesienie i zadamianie, 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.

VII. KOMUNIKACJA

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

l/ Drogi publiczne: wojewódzkie (KW), drogi powiatowe (KP) i gminne (KG),

2/ Drogi niepubliczne: wydzielone ewidencyjnie drogi dojazdowe (KDX),

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 mchu,

7/ Urządzenia transportu kolejowego (KK).

2. W obszarze wymienionym w ust. ł dopuszcza się ponadto na warunkach określonych w przepisach szczególnych:

l/ Budynków i urządzeń związanych z gospodarką i obsługą ruchu drogowego,

2/ Tymczasowych budowli za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządcy drogi,

3/ Obiektów objętych ochroną konserwatorską jak zabytki i pomniki przyrody.

3. Określa się następujące wrarunki realizacji dróg i zasady sytuowania obiektów budowlanych.

l/ Odcinek drogi wojewódzkiej Nr 815 Wisznice - Parczew - Siemień - Lubartów, klasy technicznej G.

a. szerokość drogi wojewódzkiej w liniach rozgraniczających - 25 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:

d. - dla budynków jednokondygnacyjnych, min. 30,0 m

e. - dla budynków wielokondygnacyjnych, min 40,0 m

2/ Odcinek projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej Nr 815, klasy technicznej G. Sytuowanie obiektów budowlanych jak w p. l.

3/ Odcinek drogi wojewódzkiej Nr 813 Międzyrzec Pódl. - Parczew - Łęczna, klasy technicznej G. Sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 3, pkt. l.

4/ Odcinek projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej Nr 813 Parczew- Łęczna klasy technicznej G. Sytuowanie obiektów od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 3, pkt

5/ Odcinek drogi wojewódzkiej Nr 818 Przewłoka - Wyryki - Adampol, klasy technicznej G.

Sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 3, pkt. 1.

6/ Odcinek drogi wojewódzkiej nr 819 Parczew - Kołacze - Łowcza – Wola Uhruska, klasy technicznej Z.

Sytuowanie obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 3, pkt. 1.

7/ Ustala się następujące warunki sytuowania obiektów budowlanych przy drogach powiatowych zewnętrznej od krawędzi jezdni:
l) droga powiatowa nr 02547, Parczew - Jasionka - Zaniówka klasy G.
a, budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 40 m
b. pozostałych obiektów budowlanych
- na terenach zabudowanych - min 8 m
-poza terenami zabudowanymi - min. 20 m
2) droga powiatowa nr 02548, Zaniówka - Kolano - klasy G. Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 7, pkt l
3) droga powiatowa nr 02570, Zaniówka- Czeberaki klasy G. Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 7, pkt. l
4) droga powiatowa nr 02534, Parczew - Wierzbówka - Milanówr klasy G. Usytuowanie obiektów budowlanych jak w ust. 7, pkt l
5) droga powiatowa nr 02535, Parczew - Koczergi - Glinny Stok klasy Z.
Ustala się zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
a. budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego - min. 30 m
b. pozostałych obiektów budowlanych
- na terenach zabudowanych - min. 8,0 m
- poza terenami zabudowanymi - min. 20,0 m
6) droga powiatowa nr 02536, Parczew - Brudno - Miłków klasy Z.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 7 pkt 5.
7) droga powiatowa nr 02537, Tyśmienica - Gródek klasy Z.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust.7, pkt. 5
8) droga powiatowa nr 02541, Buradów- Gródek klasy Z.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust.7, pkt 5.
9) droga powiatowa nr 02543, Parczew - Sowin - Stępków klasy Z.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 7, pkt. 5
10) droga powiatowa nr 02544, droga wojewódzka nr 815 - Michałówka - droga wojewódzka nr 819 klasy Z,
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust. 7, pkt. 5.
11) droga powiatowa nr 02545, droga wojewódzka nr 818 – Wola Przewłocka - Dębowa Kłoda klasy G.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni jak w ust.7, pkt. 3
12) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem G.
Zasady sytuowania obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
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

13) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych (w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi) w odległościach mniejszych niż określone w pkt. 1-2, 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.

14) odległości określone w pkt. l - 12 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 sytuowania 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,

15) Modernizacja i budowa dróg publicznych oraz niepublicznych na odcinkach przecinających doliny rzeczne i suche doliny winna uwzględniać zasadę ich drożności jak ciągów ekologicznych, poprzez realizację przepustów umożliwiać swobodny przepływ wody.
16) Ustala się minimalne odległości i lokalizacji trwałych ogrodzeń działek przy drogach publicznych:
l/ przy drodze wojewódzkiej Nr 813 (G) - w minimalnej odległości 10 m od krawędzi jezdni,
2/ przy drodze wojewódzkiej Nr 815 (G) - w ininimalnej odległości 10 m od krawędzi jezdni.
3/ przy drogach wojewódzkich nr 818 i 819 (G, Z) - w liniach rozgraniczających dróg.
4/ przy drogach powiatowych w minimalnej odległości od krawędzi jezdni - 8,0 m dla klasy G i 7,0 m dla klasy Z.
5/ 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.
17) 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 grodzenia sąsiednich działek.
18) Sytuowanie ogrodzeń winno zapewniać w szczególności zachowanie widoczności i warunków bezpieczeństwa ruchu; w przypadku grodzenia działek w rejonie skrzyżowań realizacja ogrodzeń jest warunkowana pozytywną opinią zarządu drogi.

19) Sposób sytuowania stacji paliw i innych obiektów związanych z obsługą uczestników ruchu drogowego (KS), powinien spełniać warunki określone w przepisach szczególnych.
20) Obowiązują warunki sytuowania obiektów budowlanych od granicy terenów kolejowych zgodnie z przepisami szczególnymi tj. w odległości nie mniejszej niż 20,0 m

VIII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Tereny zaopatrzenia w wodę (TW)

1. Ustala się zaopatrzenie gminy w wodę poprzez:
a. system wodociągów z ujęcia wody w Parczewie
- wodociąg zasilający wsie Koczergi i Brudno
- wodociąg zasilający wsie Sowi i Laski
- wodociąg zasilający wsie Wierzbówka, Królewski Dwór i Jasionka
b. system wodociągów z ujęcia wody we wsi Przewłoka:
- wodociąg zasilający wsie Przewłoka, Zaniówka oraz Mariampol i Wolę Przewłocką
c. system wodociągów z lokalnego ujęcia wody we wsi Tyśmienica i zaopatrujący w wodę tą wieś i okolicę.
d. system wodociągów z ujęcia wody gminy Ostrów Lubelski i zaopatrujący w wodę wieś Babiankę.
e. system wodociągów z ujęcia wody gminy Niedźwiada i zaopatrujący w wodę Kol. Babiankę.

2. Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (TK)

l/ Ustala się rozwiązanie utylizacji ścieków:
a. systemami kanalizacji zbiorczej poprzez miejską oczyszczalnię ścieków w Parczewie
- kanalizacja we wsiach Koczergi i Brudno

- projektowana kanalizacja wsi Wierzbówka, Królewski Dwór, Jasionka,
- projektowana kanalizacja wsi Sowin, Laski, Komame, Pohulanka i Michalówka,

b. system kanalizacji zbiorczej poprzez projektowaną oczyszczalnię ścieków w rejonie wsi Przewloką dla tej wsi oraz Zaniówka, Mariampola i Woli Przewłockiej,

c. system kanalizacji zbiorczej poprzez projektowaną oczyszczalnię w rejonie wsi Tyśmienica dla tej wsi oraz Babianki i Buradów.

d. dopuszcza się tworzenie indywidualnych systemów kanalizacyjnych dla zespołów zabudowy mieszkaniowej oraz indywidualnych obiektów.

3. Tereny gospodarki odpadami (TO)

l/ Ustala się zasady usuwania odpadów z terenu gminy:

a. zastosowanie kontenerowego systemu gromadzenia z segregacją odpadów,

b. wywóz odpadów komunalnych na miejsko- gminne składowisko odpadów we wsi Koczergi

c. dotychczasowe składowisko odpadów we wsi Królewski Dwór będzie podlegać do rekultywacji leśnej.

2/ Na terenach przeznaczonych na lokalizację wiejskich punktów gromadzenia odpadów obowiązują następujące warunki zago spodaro wania:

a. urządzenie szczelnego utwardzonego placu na czasowe gromadzenie odpadów bytowych ludności,

b. zakaz gromadzenia odpadów toksycznych i niebezpiecznych,

c. zagospodarowanie terenu w otoczeniu zielenią średnią i niską,

4. Zasady rozwoju energetyki cieplnej.

Umożliwia się rozwój energetyki cieplnej opartej na wykorzystaniu paliw niskoemisyjnych do celów komunalno - bytowych oraz centralnego ogrzewania.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny:
l/ z projektowanego gazociągu przesyłowego DN 200 relacji Radzyń Pódl. - Parczew - Ostrów Lubelski i stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia zlokalizowanej w Parczewie
2/ sieć rozdzielczą gazociągów średniego ciśnienia doprowadzającą gaz do gospodarstw domowych.
6. Elektroenergetyka
Adaptuje się elementy systemu elektroenergetycznego na terenie gminy
a. System wysokiego napięcia:
- podstawowym źródłem zasilania gminy jest stacja 110/15 W zlokalizowana we wsi Królewski Dwór. Stacja ta włączona jest do systemu elektroenergetycznego poprzez dwie przelotowe linie napowietrzne 110 KV Lublin - Wisznice. Nie przewiduje się rozbudowy głównego punktu zasilania.
b. System średniego napięcia:
- adaptuje się istniejące linie magistralne średniego napięcia SN- 15 KV.
- dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych zasilanych liniami napowietrznymi lub kablowymi SN -15 KV.
c. System niskiego napięcia:
- adaptuje się istniejące na obszarze gminy sieć niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe.
Dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń energetycznych wg warunków ustalanych przez właściwy Zakład Energetyczny.
d. Strefy ochronne istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych
l/ rezerwuje się strefy wolne od zabudowy o szerokości: - 40 m dla unii WN -110 KV (po 20,0 m od osi linii)

- 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)

2/ w wyznaczonych strefach ochronnych obowiązuje zakaz zabudowy, nasadzeń drzew wysokopiennych oraz składowania materiałów łatwopalnych,

3/ zbliżenie obiektu budowlanego na odległość mniejszą niż wymienioną w ust. 6, pkt e l może nastąpić w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

7. Tereny urządzeń sieci telekomunikacyjnych

1) Adaptuje się system wyposażenia gminy w sieci telekomunikacyjne abonencie w oparciu o nowoczesne rozwiązania technologiczne (POLPAK, POLPAK-T, ISDN, CENTREX).

2) Dopuszcza się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej w postaci kanalizacji telefonicznej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora.

3) Adaptuje się stacje bazowe telefonii komórkowej i dopuszcza się lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowej.

PODZIAŁ GMINY NA JEDNOSTKI PLANISTYCZNE
/OBRĘBY GEODEZYJNE/

A - KOCZERGI
B - KRÓLEWSKI DWÓR
C - WIERZBÓWKA
D - JASI ONKA
E - ZANIÓWKA
F- PRZEWLOKĄ, WELIN
G - PARCZEW RO LNY
H- WOLA PRZEWŁOCKA,MARIAMPOL, MICHAŁÓWKA
I - BRUDNO
J - LASKI, KOMARNE, POHULANKA
K - SOWIN
L - BURAKÓW
M -TYŚMIENICA
N - BABINKA

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia szczegółowe
§ 13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych w układzie jednostek planistycznych symbolami na rysunku w skali l : 10000;
A. KOCZERGI
A l UP - pow. ok. 0,35 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja d. szkoły podstawowej na strażnicę OSP,
2) dopuszcza się modernizacje i rozbudowę obiektu,
A 2 UC - pow. ok. 0,10 ha, teren usług komercyjnych
l) adaptacji istniejących usług handlowych.
A 3 UC - pow. ok, 0,10 ha, teren usług rzemieślniczych nieuciążliwych
1) adaptacja istniejącego zakładu ślusarskiego.
A 4 UC - pow. ok. 0,12 ha, teren usług rzemieślniczych nieuciążliwych
1) adaptacja istniejącego zakładu betoniarskiego.
A 5 RO - pow, ok. 1,00 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacji istniejącej bazy Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej,
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej, warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora.
A 6 PE - pow. ok. 1,80 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) adaptacja istniejącej kopalni piaski i żwiru.
A 7 PE/ZL - pow. ok. 3,00 ha, teren po kopalni piasku i żwiru (poeksploatacyjny), do rekultywacji leśnej
1) uporządkowanie i ukształtowanie istniejącego wyrobiska celem zalesienia
A 8 PE - pow. ok. 11,80 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych

1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.
A 9 PE - pow. ok. 14,20 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.
A 10 TO - pow. ok. 7,60 ha, teren gospodarki odpadami komunalnymi
1) projektowany teren gromadzenia odpadów bytowych ludności gminy,
2) zakaz gromadzenia odpadów toksycznych i niebezpiecznych,
3) przebudowa linii energetycznych we wschodniej części terenu w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym w Radzyniu Podlaskim.
A 11 TE - pow. ok. 0.96 ha, główny punkt zasilania energetycznego dla linii przesyłowej 110 KV
1) adaptacja stanu istniejącego.
A 12 PE - pow. ok. 6,40 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.

B. KRÓLEWSKI DWÓR
B l TO/RL - pow, ok. 3,50 ha, teren gospodarki odpadami komunalnymi
1) adaptacja czasowa istniejącego wysypiska odpadów komunalnych,
2) po wybudowaniu nowego wysypiska na terenie A l O TO, obszar dotychczasowego wysypiska należy przystosować do zalesienia.
B 2 ZP - d. zespół dworsko - parkowy
1) obowiązują warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej określone w § ll pkt .I. 2.

C. WIERZBÓWKA
C l RO - pow. ok. 1,70 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacja istniejących magazynów i składów Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej,
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora.

C 2 UP - pow. ok. 0,10 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej remizy OSP,
C 3 UC - pow. ok. 0,10 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczo - przemysłowego.

D. JASIONKA
D l RUi - pow. ok. 0,20 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej
1) adaptacja istniejącej zlewni mleka,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
D 2 UC - pow. ok. 0,10 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczo - przemysłowego
D 3 UP - pow, ok. 0,12 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej remizy OSP,
D 4 RO - pow. ok. 0,43 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacja istniejących magazynów i składów Spółdzielni Kółek Rolniczych
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora,
D 5 PE - pow. ok. 2,20 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.
D 6 PE - pow. ok. 1,70 ha, teren powierzchniowy eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.

E. ZANIÓWKA
E l UC - pow. ok. 0,20 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczo - przemysłowego.
E 2 PP - pow. ok. 0,15 ha, teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącego tartaku,
2) ograniczenie kolizyjności istniejącego obiektu produkcyjnego do wielkości działki.

F. PRZEWLOKĄ, WELIN
F l KS - pow. ok. 0,43 ha, teren urządzeń obsługi komunikacji
1) adaptacja stacji paliw,
2) zagospodarowanie części działki na parking i urządzenie zieleni.
F 2 PP, PS - pow. ok. 2,90 ha, teren działalności produkcyjnej i składów
1) adaptacja bazy Gminnej Spółdzielni i terenów składowych krochmalni
F 3 RUi - pow. ok. 0,08 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej
1) adaptacja istniejącej zlewni mleka,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
F 4 RO - pow. ok. 1,20 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacja istniejącej bazy hodowli koni „COMPAR",
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora.
F 5 UP - pow. ok. 0,30 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja świetlicy i remizy OSP,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów,
3) zagospodarowanie terenu zielenią i wydzielenie miejsc parkingowych.
F 6 UP - pow. ok. 1,00 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej szkoły podstawowej,

2) dopuszcza się przekształcenie obiektu szkoły na inne funkcje publiczne,
3) urządzenie zadrzewień wzdłuż granic działki,
F 7 UC - pow. ok. 0,06 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczego.
F 8 PP - pow. ok. l ,40 ha, teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącego tartaku,
2) strefa uciążliwości winna zamykać się w granicach działki.
F 9 PP - pow, ok. 0,40 ha, teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącej szwalni,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
F 10 TW - pow. ok. 0,70 ha, teren urządzeń zaopatrzenia w wodę
1) adaptacja istniejącego ujęcia wody.
F 11 TK - pow. ok. 0,50 ha, teren projektowanej oczyszczalni ścieków,

G. PARCZEW ROLNY
G l PP - pow. ok. 4,80 ha, teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącej wytwórni mas bitumicznych.
G 2 RUi - pow. ok. 0,60 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej
1) adaptacja istniejących budynków d. fermy hodowlanej,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
G 3 RUi - pow. ok. 0,20 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej
1) adaptacja istniejącej wodomistrzówki,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
G 4 PE - pow. ok. 1,50 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.

G 5 PE - pow. ok. 3,00 ha, teren powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych
1) obszar występowania piasku i żwiru. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie zgody Wydziału Ochrony Środowiska.

H. WOLA PRZEWŁOCKA, MARIAMPOL, MICHAŁÓWKA
H l UC, UP - pow. ok. 0,14 ha, teren usług komercyjnych i publicznych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczego i remizy OSP.

I, BRUDNO
I 1 UC - pow. ok, 0,06 ha, teren usług komercyjnych 1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczego.
I 2 PP - pow. ok. 0,25 ha teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącego tartaku.
2) uciążliwość zakładu nie może przekraczać granic istniejącej działki właściciela.

J. LASKI, KOMARNE, POHULANKA
J l UC - pow. ok. 0,16 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja istniejącego sklepu spożywczego.
J 2 UP - pow. ok. 0,09 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej remizy OSP,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego obiektu.
J 3 UP - pow. ok. 1,00 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja d. szkoły podstawowej na Środowiskowy Dom Pomocy Społecznej,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego obiektu.

K.SOWIN
K l UP - pow. ok. 0,25 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej świetlicy i remizy OSP,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego obiektu.
K 2 PP - pow. ok. 0,50 ha, teren działalności produkcyjnej
1) adaptacja istniejącego zakładu obróbki drewna,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego obiektu pod warunkiem ograniczenia uciążliwości w granicach działki inwestora.

L. BURADÓW, KOMARNE, POHULANKA
L l UP - pow. ok. 0,12 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja d. sklepu spożywczego i punktu bibliotecznego na cele usług nieuciążliwych (rezerwa terenu usług),
L 2 ZL - pow. ok. 0,25 ha, teren istniejących: leśniczówki i gajówki objętych pośrednią ochroną konserwatorską. Wszelka działalność związana z remontem lub przebudową wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

M. TYŚMIENICA
M l RUi - pow. ok. 0,12 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki rolnej
1) adaptacja istniejącej zlewni mleka,
2) dopuszcza się zmianę użytkowania na inne usługi nieuciążliwe.
M 2 UP - pow. ok. 1,40 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącego - domu kultury i rezerwa terenu pod realizację usług nieuciążliwych
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego obiektu,
3) zagospodarowanie terenu zielenią i wydzielenie miejsc parkingowych.
M 3 UP - pow. ok. 0,42 ha, teren usług publicznych kultu religijnego
I) adaptacja zespołu kościoła parafialnego i plebani

M 4 UP - pow. ok. 0,90 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącej szkoły podstawowej,
2) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącego obiektu,
3) urządzenie zadrzewień wzdłuż granic działki.
M 5 UP - pow. ok. 0,60 ha, teren usług publicznych w ewidencji konserwatora
1) adaptacja istniejącego budynku remizy OSP z oddziałem bibliotecznym,
2) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącego obiektu,
3) urządzenie miejsc parkingowych i zagospodarowanie zielenią terenu od strony zachodniej.
M 6 ZC_C - pow. ok. 1,20 ha, teren zieleni cmentarnej, cmentarz czynny
1) adaptacja istniejącego cmentarza rzymsko- katolickiego, możliwość rozbudowy cmentarza w kierunku zachodnim
2) modernizacja cmentarza poprzez:
- budowie parkingu,
- komponowania alei i szpalerów zieleni,
- wyznaczenie punktów składowania odpadów.
M 7 ZCz - pow. ok. 0,06 ha, teren zieleni cmentarnej, cmentarz zamknięty.
1) teren cmentarza wojennego wpisanego do rejestru zabytków,
2) obowiązuje ochrona cmentarza a w szczególności ochrona jego granic ukształtowania i drzewostanu,
3) obowiązują warunki ścisłej ochrony konserwatorskiej określone w§ ll pkt. I.1.
M 8 RO - pow. ok. 2,60 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacja budynków gospodarstwa rybnego „COMPARS",
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora.
M 9 RO - pow. ok. 3,40 ha, teren produkcji rolnej specjalistycznej
1) adaptacja budynków gospodarstwa rolnego,
2) dopuszcza się zmianę profilu działalności gospodarczej warunkowane ograniczeniem uciążliwości do granic działki inwestora.

M 10 RL - pow. ok. 0,50 ha, teren urządzeń obsługi gospodarki leśnej
1) adaptacja istniejącej leśniczówki.
M 11 TK - pow. ok. 50 ha, teren projektowanej oczyszczalni ścieków.
M 12 ZD - d. zespół dworski
1) obowiązują warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej określone w §11 pkt. I 2.

N. BABIANKA
N 1UP - pow. ok.0,35 ha, teren usług publicznych
1) adaptacja istniejącego budynku remizy OSP i świetlicy,
2) możliwość modernizacji i rozbudowy istniejącego obiektu,
3) urządzenie parkingu i zielem rekreacyjnej.
N 2 UC - pow. ok. 0,12 ha, teren usług komercyjnych
1) adaptacja zakładu rzemieślniczego instalatorstwa elektrycznego
N 3 RO - pow. ok. 3,60 ha, teren zabytkowego zespołu dworsko-parkowego.
1) adaptacja pozostałości zespołu dworsko- parkowego,
2) możliwość utrzymania dotychczasowego przeznaczenia obiektu (gospodarstwo rybackie + hodowla koni) lub adaptacja obiektu na funkcje agroturystyki,
3) obowiązują warunki pośredniej ochrony konserwatorskiej określone w § 11 pkt. I. 2.
N 4 UC - pow. ok. 2,6 ha, teren projektowanych usług komercyjnych związanych z handlem i turystyką.
l) obowiązują warunki ochrony widokowej na zespół dworski w Babince i wszelka działalność inwestycyjny wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

ROZDZIAŁ publicznych
PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU

§ 14. l. 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 ochrona.

4. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na terenach przeznaczonych w planie na funkcje mieszkaniowe, usługi, produkcje, składowanie i magazynowanie, oa 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, prawo budowlane i dotyczących dróg publicznych.

§ 15. W wyniku uchwalenia planu, o którym mowa w § l traci moc – Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Parczew zatwierdzony uchwałą Nr V/29/94 z dnia 24.10.1994 r. Rady Gminy w Parczewie ogłoszoną w Dz. Urz. Woj, Bialskopodlaskiego Nr 12 z dnia 23.XI. 194 r. z późn. zmianami;

§ 16. Opłata planistyczna

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

1. l % wzrostu wartości dla terenów:

l/ przewidywanych na lokalizacje 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, w szczególności do zalesienia i zadrzewienia,

4/ przeznaczonych na lokalizacje 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 rozwoju rolnictwa;

2. 5% 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:

l/ przewidzianych na obsługę komunikacji,

2/ przewidzianych na rozwój produkcji, baz i składów,

3/ przewidzianych na lokalizację usług komercyjnych.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta
§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

