Podpisany przez:
Krzysztof Barszczewski
dnia 19 października 2026 r.

UCHWAŁA NR XXVI/133/2026
RADY GMINY WOHYŃ

z dnia 25 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń część 2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz uchwały nr L/285/2023 Rady Gminy Wohyń z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń ze zmianami, Rada Gminy Wohyń stwierdza:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń część 2 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wohyń.

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 2. 1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego ustaleniami planu oznaczone są na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do Uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały – załączniki od nr 1.1 do nr 1.3;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik nr 3.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;

7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;

8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposobów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

11) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

12) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie określa ze względu na brak problematyki:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym poprzedzonym numerem porządkowym;

5) zwymiarowane odległości oznaczone na rysunku planu;

6) strefa ochrony zabytków archeologicznych;

7) strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych.

§ 4. Ilekroć w uchwale oraz na rysunku planu jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie można sytuować nadziemnej części budynku z wyjątkiem wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków jak balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy i podziemne elementy konstrukcyjne budynku;z wyjątkiem infrastruktury technicznej i wiat śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 2 m^2 i wysokości do 2 m;

3) **zieleni towarzyszącej** - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 5. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

1. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** z numeracją;

2. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN-U** z numeracją od **1MN-U** do **3MN-U** przeznaczenie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

3. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** z numeracją od **1KDD** do **3KDD** przeznaczenie to tereny dróg dojazdowych;

4. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KR** z numeracją **1KR** przeznaczenie to tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

5. dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RN** z numeracją od **1RN** do **3RN** przeznaczenie to tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

6. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RZM** z numeracją od **1RZM** do **9RZM** przeznaczenie to tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością jej nadbudowy w istniejącym obrysie budynku;

2) dopuszcza się zachowanie funkcji istniejącej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu oraz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem:

   - nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,

   - uwzględnieniem funkcji zabudowy określonej w planie,

   - uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) ustala się, że zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy lub jej części jest możliwą wyłącznie przez dostosowanie do funkcji zabudowy określonej w planie;

4) ustala się lokalizację nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie i wskazanymi na rysunku planu.

5) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej sąsiedniej lub 1,5 m od tej granicy.

2. W zakresie kolorystyki i materiałów obiektów budowlanych ustala się zakaz tworzenia w krajobrazie dominanty kolorystycznej przez następujące nakazy i zakazy:

1) w zakresie elewacji:

   a) nakazuje się stosowanie kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu i innych kolorów pastelowych,

   b) zakazuje się stosowania płyt trapezowych i falistych, listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów wykończenia ścian elewacji;

2) w zakresie pokryć dachowych budynków:

   a) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,

   b) dopuszcza się stosowanie dachu zielonego.

3. Ustala się realizację zielni towarzyszącej wyłącznie z gatunków rodzimych zgodnych z typem siedliska.

4. W obszarze planu dopuszcza się:

1) wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona planem pod obiekty infrastruktury technicznej, poszerzenia dróg, a także w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

2) lokalizację zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

3) lokalizację garaży w tym garaży podziemnych oraz w bryle budynku o przeznaczeniu dopuszczonym planem, wiat i budynków gospodarczych pełniących rolę pomocniczą względem funkcji dopuszczonych planem, przy czym budynki i budowle pełniące rolę pomocniczą nie mogą stanowić więcej niż 30% maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

4) lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem w tym urządzeń służących do gospodarowania wodami opadowymi.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, nakazuje się, aby uciążliwości wytwarzane w ramach przewidzianej planem funkcji mieściły się w obrębie nieruchomości, na której są wytwarzane i nie powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ustala się ochronę środowiska przyrodniczego poprzez oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni.

3. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.

4. Ewentualną wycinkę drzew powinno się przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W granicach obszaru planu zakazuje się lokalizacji:

1) działalności gospodarczej polegającej na zbieraniu, składowaniu, odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów;

2) zakładów stanowiących zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;

3) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego;

- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;

4) obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczanie wód, gruntu i powietrza ponad dopuszczalne normy oraz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych.

6. W zakresie ochrony przed hałasem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

7. Nakazuje się stosowanie rozwiązań chroniących zasoby wody pitnej w szczególności retencjonowanie wód opadowych.

8. Ustala się zachowanie indywidualnych ujęć wody oraz dopuszcza się budowę nowych indywidualnych ujęć wody po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

9. Nakazuje się stosowanie źródeł energii cieplnej opartych na odnawialnych źródłach energii oraz palenisk niskoemisyjnych.

10. Ustala się zakaz wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

11. Nakazuje się przechowywanie odpadów w sposób zapobiegający infiltracji przez wody opadowe oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. W zakresie urządzeń wodnych w tym urządzeń melioracji wodnych ustala się:

1) zakaz niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych;

2) możliwość realizacji nowych urządzeń melioracji wodnych;

3) dla nowych urządzeń oraz odkrytych podczas prac budowlanych podziemnych urządzeń melioracji wodnych, w tym urządzeń wodnych nieobjętych ewidencją, dopuszcza się ich likwidację lub przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem we wsi Bezwola Stara Wieś znajduje się stanowisko nr 34 w obszarze AZP 66-83, które plan obejmuje ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Dla ochrony wymienionego w ust. 1 stanowiska wyznacza się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony zabytków archeologicznych w której wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Na obszarach objętych planem wyznacza się strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych oznaczone na rysunku planu w granicach których ustala się:

- realizację nowej zabudowy o wysokości nie przekraczającej 8 m, parterowej lub dwukondygnacyjnej z drugą kondygnacją wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- przekrycia budynków dachami dwu- lub wielospadowymi o nachyleniu połaci pod kątem od 25° do 45°;
- zakaz realizacji wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z wiatru o mocy nieprzekraczającej mikro instalacji;
- zakaz lokalizacji zabudowy w formie dominanty przestrzennej.

Rozdział 5.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów należy stosować uwzględniając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustalone w rozdziale 3 oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustalone w rozdziale 4.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;
2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;
4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
7) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m w tym:
   - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 8 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych z drugą kondygnacją wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
   - dla garaży i budynków gospodarczych oraz wiat służących obsłudze głównej funkcji zabudowy – 7 m;
   - dla urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;
8) geometrię dachów: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenie od 25° do 45°;
9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – co najmniej 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny z uwzględnieniem garaży i wiat postojowych oraz z uwzględnieniem faktycznego zapotrzebowania na miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce, jeśli w budynku są wyodrębnione 2 lokale mieszkalne;
10) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikro instalacji.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **1MN-U** do **3MN-U** ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;

2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,

3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6;

4) maksymalną intensywność zabudowy – 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m w tym:

- dla budynków usługowych i usługowych z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi – 11 m – do dwóch kondygnacje nadziemnych;
- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 11 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych;
- dla garaży i budynków gospodarczych oraz wiat służących obsłudze głównej funkcji zabudowy – 7 m;
- dla urządzeń infrastruktury technicznej – 15 m;

8) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenie do 45°;

9) obowiązek dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy do nakazów i zakazów wskazanych w § 8 ust. 3 na terenach oznaczonych symbolami 3MN-U położonego w strefach ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych wskazanych na rysunku planu;

10) realizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem garaży i wiat postojowych w liczbie co najmniej 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub na każde 100 m^2 obiektów usługowych oraz dodatkowo miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie co najmniej 1 miejsce, jeśli w budynku są wyodrębnione 2 lokale mieszkalne lub 1 miejsce na każde 6 miejsc postojowych wyznaczonych dla obiektów usługowych z uwzględnieniem faktycznego zapotrzebowania;

11) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikro instalacji;

12) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej niezależnie w odrębnych budynkach i w dowolnej kolejności.

4. Dla terenu dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – t. j. 10 m;

2) drogi nieprzejezdne zakończone placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m;

3) parametry geometryczne – zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

4) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m dla urządzenia infrastruktury technicznej;

5) obowiązek dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy do nakazów i zakazów wskazanych w § 8 ust. 3 na terenie oznaczonym symbolem 3KDD położonym w strefie ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych wskazanych na rysunku planu.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem zmiany planu – t. j. 5 m;

2) parametry geometryczne – zgodnie z wymaganiami dla dróg przeciwpożarowych;

3) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m dla urządzenia infrastruktury technicznej;

4) zakaz organizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi wewnętrzne;

5) obowiązek uwzględnienia nakazów i zakazów wskazanych w § 8 ust. 3 na terenach oznaczonych symbolami 8KR i 9KR położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, wskazanych na rysunku planu;

6) obowiązek dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy do nakazów i zakazów wskazanych w § 8 ust. 3 na terenie oznaczonym symbolem 1KR położonym w strefach ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych wskazanych na rysunku planu.

6. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **3RN** ustala się:

a) rolnicze wykorzystanie terenu;

b) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej wyłącznie z technologią upraw;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 99 % powierzchni działki budowlanej;

d) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m dla urządzenia infrastruktury technicznej.

7. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **9RZM** ustala się:

1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 000 m²;

2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1;

4) maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną wysokość zabudowy – 20 m w tym:

- dla budynków mieszkalnych – 11 m – do dwóch kondygnacje nadziemnych;
- dla garaży i budynków gospodarczych oraz wiat służących obsłudze głównej funkcji zabudowy – 7 m;
- dla budynków służących produkcji rolnej – 12 m;
- dla urządzeń infrastruktury technicznej i budowli rolniczych – 20 m;

8) geometrię dachów: dachy jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenie do 45°;

9) obowiązek dostosowania parametrów i wskaźników zabudowy do nakazów i zakazów wskazanych w § 8 ust. 3 na terenach oznaczonych symbolami 3RZM, 4RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM położonych w strefach ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych wskazanych na rysunku planu;

10) obowiązek uwzględnienia nakazów wskazanych w § 8 ust. 2 na terenie oznaczonym symbolem 3RZM położonym w strefie ochrony zabytków archeologicznych wskazanej na rysunku planu;

11) realizację miejsc do parkowania – co najmniej 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny lub na każde 100 m² powierzchni obiektów usługowych oraz co najmniej 2 miejsca dla pojazdów związanych z produkcją rolną z uwzględnieniem garaży i wiat postojowych oraz z uwzględnieniem faktycznego zapotrzebowania na miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 1 miejsce, jeśli w budynku są wyodrębnione 2 lokale mieszkalne;

12) dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikro instalacji.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Wyznacza się wskazane na rysunku planu strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m w obie strony od osi linii, dla której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

2) zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m oraz lokalizacji hałd i nasypów.

§ 11. Zakazuje się zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku symbolami od **1RN** do **3RN**, z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązania zewnętrzne oraz obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz z wykorzystaniem istniejących służebności gruntowych.

2. Ustala się uzupełnienie układu komunikacyjnego drogami dojazdowym oznaczonymi na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m.

3. Ustala się uzupełnienie układu komunikacyjnego drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR o szerokościach w liniach rozgraniczających 5 m.

4. Dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych służących obsłudze projektowanego zagospodarowania z zachowaniem minimalnej szerokości 5 m w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem potrzeb bezpieczeństwa oraz możliwości przemieszczania się pojazdów ratowniczych z wyjątkiem terenów, o których mowa w § 5 ust. 5.

§ 13. 1. Zagospodarowanie terenu winno odbywać się w sposób niekolidujący z obiektami infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem z zachowaniem zasad obowiązujących operatorów poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się możliwość budowy nowych i przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowy stacji transformatorowych SN/nN zgodnie z zasadami obowiązującymi operatorów sieci elektroenergetycznych ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem punktowym i opisanych: SN/nN.

2. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o średnicy nie mniejszej niż 80 mm;

2) możliwość korzystania z indywidualnych ujęć wody do celów bytowych wyłącznie do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej;

3) zachowanie parametrów sieci wodociągowej wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz budowę hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;

2) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, a następnie ich wywóz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej z warunkiem określonym w punkcie 2;

2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych, takich jak drogi i place manewrowe, parkingi, miejsca składowania, przed ich odprowadzeniem do ziemi;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych, retencyjno – infiltrujących i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działki budowlanej.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny poprzez rozbudowę sieci średniego i niskiego ciśnienia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

2) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie lokalizacji urządzeń gazowych na działce budowlanej;

3) minimalna średnica nowo budowanych sieci – 32 mm, z wyjątkiem przyłączy gazowych.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscu ich powstawania, a następnie ich wywóz zgodnie z regulacją lokalną.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 21. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) dopuszcza się wykorzystywanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;

2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy, w czasie trwania budowy;

3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN do 3RN z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości odpowiednio:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN – 10%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1MN-U do 3MN-U – 20 %;

3) dla terenu dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD – 0 %;

4) dla terenów drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR – 0 %;

5) dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN do 3RN – 0 %;

6) dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RZM do 9RZM – 10 %.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wohyń;

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

Przewodniczący Rady Gminy
Wohyń

Krzysztof Barszczewski

skala 1 : 2 000

50 0 50 m

N W E S

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

ZAŁĄCZNIK NR 1.1
DO UCHWAŁY XXVI/133/2026
RADY GMINY WOHYŃ
z dnia 25 września 2026 r.

KDZ-P

KDL-G

1RZM

1MN-U

1KDD

1RN

2RZM

2KDD

2MN-U

3MN-U

3RZM

34
66-83

3KDD

1MN

1KR

KDW

SN

SN/nN

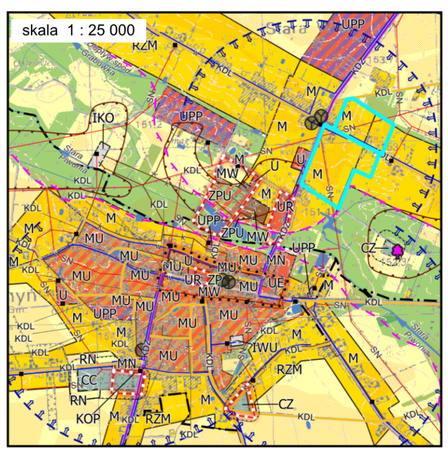
OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA OCHRONNA ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- 20 m — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- KDD — TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- SN/nN — PROJEKTOWANA LOKALIZACJA STACJI TRANSFORMATOROWYCH SN/nN

OZNACZENIA INFORMACYJNE W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE Z NUMEREM (W LICZNIKU NR STANOWISKA, W MIANOWNIKU NR OBSZARU AZP
- SN — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI POZA GRANICAMI OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- *KDZ-P* — DROGI ZBIORCZE - POWIATOWE
- *KDL-G* — DROGI LOKALNE - GMINNE
- *KDW* — DROGI WEWNĘTRZNE OGÓLNODOSTĘPNE WE WŁADANIU GMINY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOHYŃ UCHWAŁA NR LXII/345/2024 RADY GMINY WOHYŃ Z 26.03.2024 R.



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OPRACOWANIA
- GRANICE WSI
- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ CMENTARZA - 50 m

KIERUNKI ROZWOJU W PRZEZNACZENIU OBSZARÓW

- MN — OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- MW — OBSZARY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- M — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, LENISKOWEJ I USŁUGOWEJ
- MU — OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U — OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UE — OBSZARY ZABUDOWY USŁUG EDUKACJI
- UR — OBSZARY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- ZPU — OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- KOP — OBSZARY PARKINGÓW
- UPP — OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- IWU — OBSZARY UJĘĆ WODY
- IKO — OBSZARY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- ZP — OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CC — OBSZARY CMENTARZY
- CZ — OBSZARY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- RZM — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- RN — OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- GRUNTY ORNE
- UŻYTKI ZIELONE
- LASY I GRUNTY LEŚNE

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW

- POMNIKI PRZYRODY
- KORYTARZE EKOLOGICZNE

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA WYSTĘPOWANIA ŚLADÓW OSADNICZYCH

KIERUNKI ROZWOJU LEŚNEJ I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- OBSZARY WÓD I URZĄDZEŃ WODNYCH
- LASY I GRUNTY LEŚNE
- UŻYTKI ZIELONE
- GRUNTY ORNE
- RN — OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RN — OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- KDL — DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDZ — DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- PRZYSTANKI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ DROGOWEJ
- KOP — OBSZARY PARKINGÓW
- IKO — OBSZARY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- IWU — OBSZARY UJĘĆ WODY
- W — SIEĆ WODOCIĄGOWA
- K — SIEĆ KANALIZACYJNA SANITARNA
- SN — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA "SN"
- TRANSFORMATORY I STACJE TRANSFORMATOROWE SN/nn

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR:
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: POWIAT RADZYŃSKI
LICENCJOBIORCA: GMINA WOHYŃ
IDENTYFIKATOR ZASOBU:
DATA WYKONANIA KOPI: 2024-03
OBSZAR:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

Studio Planistyczne Karol Zalewski
w Siedlcach

Jolanta Branowska
Dorota Zając
Karol Zalewski

Siedlce, 2026 r.

skala 1 : 2 000

50 0 50 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

ZAŁĄCZNIK NR 1.2
DO UCHWAŁY XXVI/133/2026
RADY GMINY WOHYŃ
z dnia 25 września 2026 r.

5RZM
4RZM
6RZM
8RZM
7RZM
2RN
3RN
KDW
KDL-G
KDZ-P
WOHYŃ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOHYŃ UCHWAŁA NR LXII/345/2024 RADY GMINY WOHYŃ Z 26.03.2024 R.

skala 1 : 25 000

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OPRACOWANIA
- GRANICE WSI
- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ CMENTARZA - 50 m

KIERUNKI ROZWOJU W PRZEZNACZENIU OBSZARÓW

- MN OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- MW OBSZARY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- M OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, LEŚNIKOWEJ I USŁUGOWEJ
- MU OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- U OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UE OBSZARY ZABUDOWY USŁUG EDUKACJI
- UR OBSZARY ZABUDOWY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- ZP/U OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- KOP OBSZARY PARKINGÓW
- UPP OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- IWU OBSZARY UJĘĆ WODY
- IKO OBSZARY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- ZP OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ
- CC OBSZARY CMENTARZY
- CZ OBSZARY CMENTARZY ZAMKNIĘTYCH
- RZM OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- RN OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- GRUNTY ORNE
- UŻYTKI ZIELONE
- LASY I GRUNTY LEŚNE

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW

- POMNIKI PRZYRODY
- KORYTARZE EKOLOGICZNE

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA WYSTĘPOWANIA ŚLADÓW OSADNICZYCH

KIERUNKI ROZWOJU LEŚNEJ I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- OBSZARY WÓD I URZĄDZEŃ WODNYCH
- LASY I GRUNTY LEŚNE
- UŻYTKI ZIELONE
- GRUNTY ORNE
- RN OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY

- RN OBSZARY ROLNE Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- KDL DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDZ DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- PRZYSTANKI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ DROGOWEJ
- KOP OBSZARY PARKINGÓW
- IKO OBSZARY OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- IWU OBSZARY UJĘĆ WODY
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA SANITARNA
- SN NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA "SN"
- TRANSFORMATORY I STACJE TRANSFORMATOROWE SNnn

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA OCHRONNA ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

20 m ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICE BEZPOŚREDNIEJ STREFY OCHRONY UJĘCIA WODY
- RN TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- SN NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI POZA GRANICAMI OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- KDZ-P DROGI ZBIORCZE - POWIATOWE
- KDL-G DROGI LOKALNE - GMINNE
- KDW DROGI WEWNĘTRZNE OGÓLNODOSTĘPNE WE WŁADANIU GMINY

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR:
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: POWIAT RADZYŃSKI
LICENCJOBIORCA: GMINA WOHYŃ
IDENTYFIKATOR ZASOBU:
DATA WYKONANIA KOPI: 2024-03
OBSZAR:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

Studio Planistyczne Karol Zalewski
w Siedlcach
Jolanta Branowska
Dorota Zając
Karol Zalewski

Siedlce, 2026 r.

skala 1 : 2 000

50 0 50 m

N W E S

9RZM

5m

KDW

Grabówka

Grabówka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

ZAŁĄCZNIK NR 1.3
DO UCHWAŁY XXVI/133/2026
RADY GMINY WOHYŃ
z dnia 25 września 2026 r.

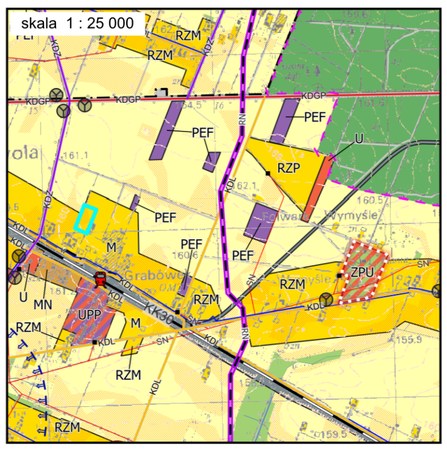
OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 20 m — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI OKREŚLONE W METRACH
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE W TYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY KOMUNIKACJI POZA GRANICAMI OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
- *KDW* — DROGI WEWNĘTRZNE OGÓLNODOSTĘPNE WE WŁADANIU GMINY

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOHYŃ UCHWAŁA NR LXII/345/2024 RADY GMINY WOHYŃ Z 26.03.2024 R.



OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE OPRACOWANIA
- GRANICE WSI
- TERENY ZAMKNIĘTE KOLEJOWE

KIERUNKI ROZWOJU W PRZEZNACZENIU OBSZARÓW

- MN — OBSZARY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- M — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, LENISKOWEJ I USŁUGOWEJ
- U — OBSZARY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZPU — OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ Z USŁUGAMI
- UPP — OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- PEF — OBSZARY PRODUKCJI ENERGII ZE ŹRÓDEŁ ODNAWIALNYCH - FOTOWOLTAIKA
- RZM — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- RZP — OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ
- GRUNTY ORNE
- UŻYTKI ZIELONE
- LASY I GRUNTY LEŚNE

KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW

- KORYTARZE EKOLOGICZNE

KIERUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA WYSTĘPOWANIA ŚLADÓW OSADNICZYCH

KIERUNKI ROZWOJU LEŚNEJ I ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- LASY I GRUNTY LEŚNE
- UŻYTKI ZIELONE
- GRUNTY ORNE

- RZM — OBSZARY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I USŁUGOWEJ NIEUCIĄŻLIWEJ
- RZP — OBSZARY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- OBSZARY ZABUDOWY ROZPROSZONEJ ZAGRODOWEJ, MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- KK30 — LINIA KOLEJOWA NR 30
- KDGP — DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDL — DROGI KLASY LOKALNEJ
- KDZ — DROGI KLASY ZBIORCZEJ
- PRZYSTANKI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ DROGOWEJ
- PRZYSTANEK KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ KOLEJOWEJ
- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SN — NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA "SN"
- TRANSFORMATORY I STACJE TRANSFORMATOROWE SN/nn
- RN — PROJEKTOWANY RUROCIĄG NAFTOWY
- STREFA BEZPIECZEŃSTWA PROJEKTOWANEGO RUROCIĄGU NAFTOWEGO

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR:
ORGAN WYDAJĄCY LICENCJĘ: POWIAT RADZYŃSKI
LICENCJOBIORCA: GMINA WOHYŃ
IDENTYFIKATOR ZASOBU:
DATA WYKONANIA KOPI: 2024-03
OBSZAR:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY WOHYŃ CZĘŚĆ 2

Studio Planistyczne Karol Zalewski
w Siedlcach

Jolanta Branowska
Dorota Zając
Karol Zalewski

Siedlce, 2025 r.

załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXVI/133/2026
Rady Gminy Wohyń

z dnia 25 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Wohyń rozstrzyga, co następuje:

Wszelkie koszty związane z realizacją planu w zakresie wybudowania infrastruktury technicznej i komunikacji obciążają budżet gminy.

Po analizie obowiązujących, w zakresie budżetu gmin, ustaw i przepisów wykonawczych do nich, sporządzonych materiałów planistycznych, a w szczególności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizację zadań i ich finansowanie rozstrzyga się następująco:

1. środki finansowe głównie ze środków własnych gminy ustalonych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok,

2. będą wykorzystywane zewnętrzne fundusze pomocowe Unii Europejskiej.

Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww. projektu winny stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w Wieloletnich Programach Inwestycyjnych Gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wohyń
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części gminy Wohyń część 2

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXVI.133.2026 z dnia 25 września 2026 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	09.07. 2026 r.	osoba fizyczna*	W chwili obecnej w planie miejscowym działka jest przeznaczona pod użytkowanie rolnicze, co nie jest możliwe do fizycznego zrealizowania, gdyż pod uprawy nadaje się jedynie mały skrawek działki. Pozostała część działki są to nieużytki. Jest to związane z faktem, że na tym terenie w latach 50 ubiegłego wieku działała cegielnia. W związku z czym teren jest pozbawiony żyznej ziemi tzw. Humusu. Ponadto na terenie znajduje się budynek produkcyjny i studnia kopana. W związku z powyższym w sposób naturalny, powyższa działka nie może być użytkowana	Działka nr 406/1 w miejscowości Bojanówka	Działka nie jest objęta uchwałą nr L/285/2023 Rady Gminy Wohyń z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń.		X			Uwaga nie dotyczy ternu objętego planem.

			zgodnie z przeznaczeniem proponowanym w planie miejscowym. Wniosek o przekształcenie działki na tereny MN (obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej) lub na tereny UPP (obszary zabudowy produkcyjno-usługowej).							

*Zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.) z tekstu, dla celów publikacji, zostały usunięte dane osobowe i adresowe.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/133/2026

Rady Gminy Wohyń

z dnia 25 września 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń część 2 został sporządzony w wyniku podjęcia w dniu 29 marca 2023 r. przez Radę Gminy Wohyń uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń, a następnie w dniu 28 maja 2026 r. z uchwały zmieniającej umożliwiającej uchwalenie planu w częściach zwanych:

- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Wohyń część 1”,

- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Wohyń część 2”,

- „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części gminy Wohyń część 3”.

Głównym celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy była zmiana przeznaczenia terenu. Na obszarze objętym planem wskazano następujące przeznaczenie terenów:

1.tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2.tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U;

3.tereny dróg dojazdowych – KDD;

4.tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;

5.tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;

6.tereny zabudowy zagrodowej – RZM.

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury plan miejscowy ustala zasady ochrony i kształtowania przestrzeni poprzez wskazanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 15 ust 1 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowe funkcje terenów uwzględniają potrzeby zmian zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oczekiwania inwestorów w zakresie rozwoju mieszkalnictwa, rolnictwa i działalności gospodarczej.

W zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych plan ustala przeznaczenie terenów umożliwiające realizację zabudowy kubaturowej, dla której ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych plan wskazuje teren bez prawa zabudowy stanowiące grunty rolne klasy bonitacyjnej III i wyższej. Nakazuje się ochronę siedlisk dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Wprowadzono zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub wód powierzchniowych oraz zakaz wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska. Ustalono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej pozwalającej na odprowadzanie wód opadowych do gruntu lub ich retencjonowanie na terenie działki budowlanej. Nakazuje się stosowanie źródeł energii cieplnej opartych na odnawialnych źródłach energii oraz palenisk niskoemisyjnych. Plan przewiduje zakaz realizacji zakładów stanowiących ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego we wsi Bezwola Stara Wieś o nr 34 w obszarze AZP 66-83.

Dla stanowiska archeologicznego wyznaczona została strefa ochronna, w której przewiduje się realizację zagospodarowania zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. W planie wyznaczone zostały strefy ochrony ekspozycji obiektów zabytkowych, w których wprowadzono zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością ograniczenia gabarytów zabudowy oraz zakaz lokalizacji dominanty przestrzennej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia plan wprowadził zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych, w tym dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, porządkuje funkcje terenu, ustala precyzyjne zasady inwestowania oraz pozwala na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Dzięki zapisom planu miejscowego wzrasta wartość nieruchomości objętej planem miejscowym.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni miejscowy plan, ustala zasady inwestowania pozwalające na optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej. Plan nie wprowadza ograniczeń niezgodnych z takim oczekiwaniem właścicieli terenów, które mieści się w granicach określonych przepisami prawa.

W zakresie potrzeb obronności - plan nie wskazuje lokalizacji obiektów związanych z obronnością państwa.

W zakresie potrzeb interesu publicznego w planie przewiduje się realizację nowych dróg dojazdowych i wewnętrznych.

W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, plan umożliwia realizację infrastruktury technicznej i nie zakazuje realizacji sieci szerokopasmowych. Ponadto plan nie zakazuje lokalizacji elektrowni słonecznych na dachach budynków oraz dopuszcza realizację mikro instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych.

Przebieg prac nad planem miejscowym uwzględniał udział społeczeństwa przy tworzeniu tego dokumentu. Informacja o możliwości składania wniosków oraz o konsultacjach społecznych dostępna była w miejscach zwyczajowo przyjętych t. j. na tablicach ogłoszeń oraz w prasie i na stronach internetowych Urzędu Gminy Wohyń.

Procedura przygotowania i uchwalania planu była jawna i przejrzysta. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym. Zainteresowanym umożliwiono wgląd do dokumentów t.j. projektu planu oraz prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Ogłoszono o terminie wnoszenia uwag do projektu planu i prognozy. Do planu miejscowego wniesiono jedną uwagę, której nie uwzględniono. Uwaga dotyczyła działki ewidencyjnej znajdującej się poza granicami planu.

W zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, przewiduje się, że wzrost zapotrzebowania na wodę nie przekroczy wydajności istniejącej sieci wodociągowej. Plan ustala zachowanie indywidualnych ujęć wody oraz dopuszcza realizację nowych ujęć.

Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz projektowany sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zostały przyjęte z zachowaniem zasad poszanowania interesu publicznego i prywatnego. Opracowany plan jest efektem uwzględnienia wniosków wnoszących o zmianę przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów.

Wydatki związane z planowaną rozbudową sieci drogowej i infrastruktury technicznej będą rozłożone w czasie, a ich wpływ na budżet gminy będzie rekompensowany przez realizację nowych funkcji zagospodarowania terenów zwiększający ich wartość. Prognoza oddziaływania na środowisko, nie wykazała znaczących i negatywnych oddziaływań na zdrowie i jakość życia ludzi oraz na jakość środowiska.

Realizacja planu nie będzie zwiększała transportochłonności. Objęte planem obszary zlokalizowane są w obszarach posiadających dostęp do istniejących form transportu zbiorowego w Gminie Wohyń. Jednocześnie plan nie przewiduj ograniczeń zakresie przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Plan miejscowy zakłada efektywne gospodarowanie przestrzenią poprzez zwiększenie możliwości inwestycyjnych. Rozmieszczenie terenów objętych planem względem istniejącej infrastruktury technicznej pozwala na optymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych.

Uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie negatywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Stwierdza się zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres ustaleń wynikających z miejscowego planu nie jest sprzeczny z ustaleniami Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych.

Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Wohyń jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i został sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.