

Uchwała nr X/81/2003

Rady Gminy Terespol

z dnia 22 grudnia 2003 roku

w sprawie uchwalenia zmian

**miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
gminy Terespol**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; z 2002 roku Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568), i art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26, art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 roku Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 roku Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, po. 1268, ; z 2001 roku Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 roku Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717), a także uchwały nr XXXIII/187/98 Rady Gminy Terespol z dnia 28 kwietnia 1998 roku, w sprawie przystąpienia do wprowadzenia zmian do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol

Rada Gminy

uchwała co następuje:

§ 1

1. Dokonuje się zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol nad Bugiem (aktualizacja), zatwierdzonego uchwałą nr XIX/96/94 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 1994 roku.
2. Zmiany planu wymienione w ust. 1 wyrażone są w postaci
 - a) ustaleń zmian planu, będących treścią niniejszej uchwały;
 - b) rysunków zmian planu w skalach 1:2000, 1:5000 i 1:10000, będących załącznikami do niniejszej uchwały, w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

§ 2

1. Obszar objęty zmianami planu stanowią tereny wymienione w aneksie nr 1 do uchwały – *ponumerowane 1A do 29 A – dla skali 1:10000, 1B do 126 B – dla skali 1:5000 oraz 1C do 2 C – dla skali 1: 2000.*
2. W obszarze wymienionym w ust. 1 przestają obowiązywać ustalenia zawarte w planie wymienionym w § 1 ust. 1.

§ 3

Przepisy ogólne

1. Zmiany zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy muszą uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.
2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3 i 5, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów – oznaczonych na rysunkach zmian planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających.
3. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem tych terenów i służących ich bezpośredniej obsłudze, nie przedstawionych na rysunkach zmian planu obiektów i sieci infrastruktury ciepłowniczej, energetycznej, gazowej, kanalizacyjnej, wodnej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych trwale z podłożem, a także tablic reklamowych. Na przebiegu tras sieci infrastruktury technicznej nie wolno sadzić drzew, budować budynków oraz składować materiałów.
4. Urządzenia infrastruktury technicznej wprowadzane niniejszymi zmianami (linia energetyczna 110 kV) należy lokalizować zgodnie z zapisem §4 p.1.
5. Na terenach zabudowanych lub mających takie przeznaczenie w planie w liniach rozgraniczających ulic należy – za zgodą odpowiedniego zarządcy drogi – zarezerwować pasy techniczne dla projektowania infrastruktury technicznej nie związanej z funkcją komunikacyjną. Na ich przebiegu nie wolno sadzić drzew oraz lokalizować obiektów małej architektury.

Zapis ten nie ma zastosowania w stosunku do istniejących dróg krajowych Nr 2, Nr 68 oraz planowanej autostrady A2.
6. Istniejące urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z planowanym zagospodarowaniem należy przebudować na koszt inwestora na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń i stosownych umów cywilno – prawnych.
7. Dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowo-wznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej (zrealizowanych w oparciu o warunki określone przez dysponentów bądź zarządzających poszczególnymi elementami infrastruktury):
 - a) Zapewnienia bezpośrednich dojazdów do realizowanych obiektów lub terenów, na których te obiekty są realizowane,
 - b) przyłączy elektroenergetycznych i wodociągowych, dopuszcza się zastosowanie agregatów prądotwórczych dla funkcji NU i innych obiektów użytkowanych okresowo;
 - c) systemu ogrzewania - opartego na oleju opałowym, gazie, elektryczności, węglu, koksie, drewnie lub innych, dopuszczonych do użytkowania niekonwencjonalnych źródłach ciepła, dla obszaru Centrum Gminy systemu ogrzewania (zbiorowego lub indywidualnego) - opartego na oleju opałowym, gazie, elektryczności lub innych, dopuszczonych do użytkowania niekonwencjonalnych źródłach ciepła;
 - d) systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych – do kanalizacji zbiorczej, zbiornika bezodpływowego lub przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, a w miejscowościach:

- Małaszewicze Duże,
- Małaszewicze Małe (z wyłączeniem ul. Zastawek),
- Łobaczew Duży,
- Łobaczew Mały (z wyłączeniem ul. Aleja Marzeń i części ul. Fortecznej – na odcinku bez kolektora sanitarnego),
- Lechuty Duże
- Koroszczyn (na południe od drogi celnej)
- Kobylany (na obszarach projektowanej zabudowy)

wyłącznie do kanalizacji zbiorczej.

Na terenie planowanego Centrum Gminy – wyłącznie do kanalizacji zbiorczej ew. za pośrednictwem przepompowni.

8. Tereny, dla których zmiany planu przewidują przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianami planu użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w zmianach planu.
9. Masy ziemne powstałe w związku z realizacją inwestycji lub prowadzeniem eksploatacji kopalni a także masy ziemne powstałe z pogłębiania zbiorników wodnych, stawów, cieków naturalnych, kanałów i rowów, stanowiących urobek nie zanieczyszczony – należy zagospodarować:
 - a) dla funkcji MN, MR, ML – na potrzeby własne;
 - b)** dla pozostałych funkcji – sposób i miejsce zagospodarowania należy uzgodnić z Wójtem Gminy Terespol

Funkcje terenów

Na obszarze objętym zmianami planu wyznacza się tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu (funkcji) oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie jedynie oznaczonych (wymienionych w nazwie terenu) lub dopuszczonych rodzajów zagospodarowania, w rozumieniu zgodnym z Europejską Klasyfikacją Działalności Gospodarczej (EKD), według określonych dla nich ustaleń. Tereny te oznaczone są na rysunkach zmian planu symbolami:

1) EE 110 kV - linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia – o ustaleniach:

- a) dopuszcza się przebieg linii energetycznych wysokiego napięcia jedynie zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków nie związanych z gospodarką energetyczną wzdłuż linii energetycznych - w odległości mniejszej niż 17,5 metrów od osi linii;
- c) dopuszcza się zmniejszenie odległości wymienionej w lit. b), za zgodą właściwego zarządcy sieci elektroenergetycznej;
- d) dopuszcza się modernizację sieci i związanych z nią innych obiektów elektroenergetycznych, w tym w szczególności:
 - kablowanie linii,
 - wymianę i zwiększanie przekroju przewodów linii napowietrznych,
 - wymianę przyłączy;

2) IS – tereny specjalne – o ustaleniach;

- a) tereny przeznaczone pod obiekty związane z bezpieczeństwem państwa, funkcjonowaniem granicy państwa itp.

3) KA – autostrady – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 80 metrów, na odcinkach towarzyszących dróg serwisowych (KDs) – 120,0 metrów;
- b) parametry techniczne drogi – wg projektu specjalistycznego;
- c) ustala się minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - dla budynków jednokondygnacyjnych mieszkalnych i uż. publ. – 120,0 metrów
 - dla budynków wielokondygnacyjnych mieszkalnych i użyteczności publicznej z wyjątkiem szpitali, pensjonatów itp. - 150,0 metrów
 - dla budynków szpitali, pensjonatów itp. - 300,0 metrów
- d) ustala się minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni dla wszelkich obiektów budowlanych – poza terenem zabudowanym - 50,0 metrów

4) KD – ulice dojazdowe – o ustaleniach :

dla obszaru gminy z wyjątkiem terenu Centrum Gminy:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających do 15,0 metrów; dopuszcza się mniejszą szerokość w pasach zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

- b) dopuszcza się jezdnię szerokości 4,5 – 5,0 metrów (2 × 2,25 – 2,5 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni na obszarach, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie były zabudowane:
 - dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 15 metrów,
 - dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 6 metrów;
- d) na działkach sąsiadujących z co najmniej 1 zabudowaną działką obsługiwaną przez tę samą drogę, nowe budynki należy lokalizować, z zachowaniem przepisów dotyczących warunków zamieszkania ludzi i bezpieczeństwa ruchu drogowego, w odległości od dróg analogicznej, jak zabudowa na działkach sąsiednich, a w przypadku różnej odległości tej zabudowy od drogi – w odległości, w jakiej jest zlokalizowana zabudowa dalej odsunięta od drogi;
- e) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających drogi, po uprzednim poinformowaniu zarządcy drogi;
- f) dopuszcza się lokalizację zatok postojowych w miejscach, gdzie sąsiadujące funkcje tego wymagają.

KD – ustalenia dla obszaru Centrum Gminy:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 12 metrów;
- b) jezdnia o szerokości 6,0 metrów (2 x 3,00 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
 - 5 m dla budynków usługowych.

5) KG – drogi główne – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na co najmniej 25 metrów; dopuszcza się mniejszą szerokość w pasach zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- b) dopuszcza się jezdnię szerokości co najmniej 6,0 metrów;
- c) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - zabudowy jednokondygnacyjnej – 30,0 metrów,
 - zabudowy wielokondygnacyjnej oraz innych budynków z wyjątkiem pensjonatów itp. - 40,0 metrów
 - pensjonatów itp. – 130,0 metrów;
- d) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 10,0 metrów w terenie zabudowanym, a 25,0 metrów poza terenem zabudowanym;
- e) w liniach rozgraniczających drogi KG oraz na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, wszelka działalność inwestycyjna, a także podziały nieruchomości, mogą być dokonywane jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

6) KGp – drogi główne ruchu przyspieszonego – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod drogi publiczne główne ruchu przyspieszonego
- b) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 40 metrów;
- c) dopuszcza się jezdnię szerokości min. 7,0 metrów;
- d) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - zabudowy jednokondygnacyjnej – 50,0 metrów,

- zabudowy wielokondygnacyjnej oraz innych budynków z wyjątkiem pensjonatów itp. – 70,0 metrów,
 - pensjonatów itp. – 200,0 metrów;
- e) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
- w terenie zabudowanym – 20,0 metrów
 - poza terenem zabudowanym 40,0 metrów;
- f) w liniach rozgraniczających drogi KGp oraz na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, wszelka działalność inwestycyjna, a także podziały nieruchomości, mogą być dokonywane jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

7) KK – urządzenia kolejowe – o ustaleniach:

- a) dopuszcza się modernizację i rozbudowę linii kolejowej, pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5 metrów, a także wykonania pod torami przepustów dla zwierząt;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych związanych z transportem, w szczególności składów, magazynów, terminali przeładunkowych itp.
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych powiązanych funkcjonalnie z transportem kolejowym;
- d) dopuszcza się lokalizowanie budynków o wysokości do 3 kondygnacji;
- e) dopuszcza się adaptacje obiektów stanu istniejącego.
- f) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do drogi. Dopuszcza się wydzielenie dojazdu ustalonego jako służebność przechodu i przejazdu do powstałych działek.

8) KL - drogi lokalne – o ustaleniach:

dla obszaru gminy z wyjątkiem terenu Centrum Gminy:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na co najmniej 15 metrów; dopuszcza się mniejszą szerokość w pasach zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- b) dopuszcza się jezdnię szerokości 5,0 – 6,0 metrów (2 × 2,5 – 3,0 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni na obszarach, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie były zabudowane:
 - dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 20 metrów,
 - dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 8 metrów;
- d) na działkach sąsiadujących z co najmniej 1 zabudowaną działką obsługiwana przez tę samą drogę, dopuszcza się (za zgodą zarządcy drogi oraz z zachowaniem przepisów dotyczących warunków zamieszkania ludzi i bezpieczeństwa ruchu drogowego) lokalizowanie nowych budynków w odległości od dróg analogicznej, jak zabudowa na działkach sąsiednich, a w przypadku różnej odległości tej zabudowy od drogi - w odległości, w jakiej jest zlokalizowana zabudowa dalej odsunięta od drogi;
- e) dopuszcza się lokalizowanie w liniach rozgraniczających drogi ogrodzeń, po uprzednim poinformowaniu zarządcy drogi.

KL – ustalenia dla obszaru Centrum Gminy:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 15 metrów;

- b) jezdnia o szerokości 7,0 metrów (2 x 3,50 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
5 m dla budynków usługowych;
 - na terenach U: - 20 m dla budynków usługowych;
- d) ustala się (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązującą odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulicy:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych.

9) KP – parkingi – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod parkingi,
- b) dopuszcza się budowę ogrodzeń oraz budynków parterowych związanych z funkcją parkingową – o powierzchni do 20 m².

10) KS – obsługa komunikacji – o ustaleniach:

- a) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów nie wykraczających uciążliwością poza obszary władania dysponentów poszczególnych terenów;
- c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej na co najmniej 30% powierzchni terenu;
- d) dopuszcza się lokalizowanie innych nieuciążliwych obiektów usługowych;
- e) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

11) KR – ciąg rowerowy – o ustaleniach

dla obszaru przyległego do Centrum:

- a) ustala się szerokość ciągu rowerowego: 2,5 m,
- b) zaleca się poprowadzenie pasa zieleni równoległe z ciągiem rowerowym
- c) należy wykonać oznakowane przekroczenie ciągu rowerowego przez drogę KGp, docelowo bezkolizyjnego przekroczenia drogi.

12) KX – place i ciągi piesze – o ustaleniach:

dla obszaru Centrum:

- a) ustala się szerokość głównych funkcjonalnych ciągów pieszych w ośrodku centralnym gminy na 20 m;
- b) na skrzyżowaniach głównych ciągów pieszych należy zlokalizować place piesze stanowiące miejsca spotkań publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- c) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;
- d) zagospodarowanie ciągów i placów pieszych zielenią, formami małej architektury i elementami wodnymi powinno wzbogacać otwartą przestrzeń publiczną,
- e) należy wykonać bezkolizyjne przekroczenie drogi KGp ciągiem pieszym (kładka z wejściem schodami).

13) KZ – drogi zbiorcze – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 20 metrów; dopuszcza się mniejszą szerokość w pasach zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- b) dopuszcza się jezdnię szerokości co najmniej 6,0 metrów (2 x 3,0 m);
- c) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - zabudowy jednokondygnacyjnej – 30,0 metrów,
 - zabudowy wielokondygnacyjnej oraz innych budynków z wyjątkiem szpitali, pensjonatów itp. – 40,0 metrów
 - szpitali, pensjonatów itp. – 130,0 metrów;
- d) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - w terenie zabudowanym – 8,0 metrów,
 - poza terenem zabudowanym – 20,0 metrów;

14) ML – mieszkalnictwo letniskowe – o ustaleniach:

- a) dopuszcza się podział na działki letniskowe o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m² w granicach terenu ML, przy minimalnej szerokości 25 metrów;
- b) niezbędne jest przewidzenie w projekcie zagospodarowania terenu zadrzewienia lub pokrycia zielenią średnią przynajmniej 50% powierzchni działki,
- c) niezbędne jest zapewnienie co najmniej 2 miejsc w garażu lub miejsc do parkowania na każdej działce,
- d) dopuszcza się lokalizowanie parterowych budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m². Dopuszcza się lokalizację tych budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, ~~po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Zgoda właściciela działki sąsiedniej nie jest wymagana w przypadku jeżeli na działce sąsiedniej istnieje już budynek o podobnej funkcji ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy tej granicy;~~
- e) dopuszcza się zabudowanie do 10% powierzchni działki,
- f) zakazuje się lokalizowania budynków o charakterze tymczasowym, z wyjątkiem budynków związanych z procesem budowlanym,
- g) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy letniskowej:
 - wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - wysokość kalenicy do 7 metrów,
 - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 60÷100%,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą, gontem lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- h) wprowadza się obowiązek dostosowania kształtu dachu i koloru elewacji budynków gospodarczych do zabudowy letniskowej;
- i) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

15) MN – mieszkalnictwo jednorodzinne – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- b) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² w granicach terenu MN;

- c) minimalną szerokość działki ustala się na 20 metrów;
- d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, ~~po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Zgoda właściciela działki sąsiedniej nie jest wymagana w przypadku jeżeli na działce sąsiedniej istnieje już budynek o podobnej funkcji ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy tej granicy;~~
- e) dopuszcza się realizowanie wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- f) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 20% powierzchni działki w granicach terenu MN;
- g) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- h) ustala się następujące wymagania wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - poziom posadowienia parteru – nie wyżej niż 0,90 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku
 - wysokość kalenicy do 9 metrów powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 60÷100%,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- i) dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej całorocznej lub sezonowej;
- j) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych;
- k) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- l) ustala się minimalną odległość zabudowy od ściany lasu (istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym) na 30 metrów (z wyjątkiem ul. Długiej w Małaszewiczach)
- m) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

16) MN/U – mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem usług

(w obszarze Centrum Gminy)

- a) teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług,
- b) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² w granicach terenu MN;
- c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub
- d) w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Zgoda właściciela działki sąsiedniej nie jest wymagana w przypadku jeżeli na działce sąsiedniej istnieje już budynek o podobnej funkcji ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy tej granicy;

- e) dopuszcza się realizację wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- f) dopuszcza się zabudowę łącznie do 30% powierzchni działki;
- g) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu łącznie;
- h) wprowadza się obowiązek zapewnienia lokalizacji co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- i) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość do 3 kondygnacji, z których trzecią stanowi poddasze użytkowe,
 - poziom posadowienia parteru – nie wyżej niż 0,90 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku
 - wysokość kalenicy do 12 metrów,
 - dach o symetrycznych połaciach, o nachyleniu 60÷100%,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- k) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 60 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych;
- l) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych;
- m) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej, o charakterze zieleni komponowanej, o szerokości co najmniej 1,0 m, od strony dróg klasy KZ,
- n) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic KL i KD:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
 - 5 m dla budynków usługowych;
- l) ustala się (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązującą odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulicy KL:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych

17) MR – mieszkalnictwo rolnicze – o ustaleniach:

- a) dopuszcza się podział na siedliska o powierzchni nie mniejszej niż 1800 m² w granicach terenu MR;
- b) minimalną szerokość siedliska ustala się na 25 metrów;
- c) dopuszcza się zabudowanie obiektami mieszkalnymi i gospodarczymi łącznie do 30% powierzchni siedliska w granicach terenu MN;
- d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, ~~po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Zgoda właściciela działki sąsiedniej nie jest wymagana w przypadku jeżeli na działce sąsiedniej istnieje już budynek o podobnej funkcji ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy tej granicy;~~
- e) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości zlokalizowania co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na terenie każdego siedliska;
- f) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:

- wysokość do 2 kondygnacji, z których drugą stanowi poddasze użytkowe,
 - poziom posadowienia parteru – nie wyżej niż 0,90 m ponad najwyższy punkt terenu w obrysie budynku
 - wysokość kalenicy do 9 metrów powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem 60÷100%, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą, gontem lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- g) dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej lub jednorodzinnej (według warunków jak dla terenów ML lub MN); zwarty obszar terenu zabudowy letniskowej lub jednorodzinnej nie może przekraczać 5.000 m²;
- h) dopuszcza się przeznaczanie istniejących siedlisk rolniczych na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego lub letniskowego;
- i) dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o pow. do 40 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych;
- j) wyklucza się realizację budynków w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu (istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym) – z wyjątkiem ul. Aleja Wspomnień w Kobylanach;
- k) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- l) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

18) MW – mieszkalnictwo wysokie – o ustaleniach:

- a) ustala się następujące wymogi wobec zabudowy mieszkaniowej:
- wysokość do 4 kondygnacji;
 - najwyższą kondygnację stanowić może poddasze mieszkalne;
 - dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach, z dopuszczeniem lukarn itp.;
 - pokrycie dachu dachówką, blachą lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- b) ustala się konieczność uwzględnienia w ramach kompleksów zabudowy mieszkaniowej garaży lub miejsc do parkowania w łącznej liczbie co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań;
- c) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej od strony dróg krajowych i wojewódzkich;
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych, a także użytkowanie części budynków mieszkalnych na potrzeby funkcji usługowych;
- e) ustala się minimalną odległość zabudowy od ściany lasu (istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym) na 50 metrów;
- f) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

19) NO – oczyszczalnie ścieków – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony się pod obiekty związane z oczyszczaniem i przesyłaniem ścieków;
- b) dopuszcza się przebieg kolektorów zbiorczych w liniach rozgraniczających dróg;
- c) dopuszcza się budowę i modernizowanie urządzeń oczyszczania ścieków jedynie pod warunkiem zapewnienia przez nie zachowania podstawowych parametrów II klasy czystości wód pościekowych odprowadzanych do naturalnych cieków wodnych oraz podstawowych parametrów III klasy czystości wód odprowadzanych do rowów melioracyjnych;
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów, których uciążliwość dla środowiska i zdrowia ludzi mogłaby przekroczyć granice władania dysponenta terenu;
- e) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 5 m od osi kolektorów zbiorczych.

20) NU – wysypiska odpadów – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony się pod obiekty związane z gromadzeniem, usuwaniem, segregacją, przeróbką i utylizacją odpadów,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w oznaczonej na rysunku planu strefie uciążliwości wysypiska odpadów,;
- c) dopuszcza się lokalizowanie na obszarze gminy, nie wskazanych na rysunku planu, pojemników służących do gromadzenia odpadów (z wyjątkiem odpadów niebezpiecznych), nie powiązanych trwale z podłożem, pod warunkiem:
 - utwardzenia miejsca posadowienia tych pojemników,
 - utwardzenia dojazdu,
 - jednoczesnego stworzenia wysokiej i średniej zieleni izolacyjnej wokół pojemników, o szerokości co najmniej 2 metry lub innych trwałych osłon;

21) OZ – obiekt zabytkowy – o ustaleniach:

- a) wszelka działalność wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

22) P – przemysł – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony się na obiekty związane z wytwarzaniem i przetwarzaniem dóbr;
- b) dopuszcza się lokalizowanie usług produkcyjnych;
- c) dopuszcza się obiekty o uciążliwości nie wykraczającej poza granice terenu P ale mogących pogorszyć stan środowiska;
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową;
- e) zakazuje się lokalizowania obiektów przemysłowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
- f) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji przemysłowej lub usługowej;
- g) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów mieszkaniowych i usługowych, o szerokości co najmniej 3 metry;
- h) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

- i) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.
- 23) PE – powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych** – o ustaleniach:
- a) teren przeznaczony jest pod eksploatację surowców mineralnych;
 - b) zakazuje się naruszania stosunków wodnych;
 - c) nakazuje się rekultywację wyrobisk;
 - d) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w odległości mniejszej niż 50 metrów od ściany lasu;
 - e) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 metrów od odwiertów geologicznych.
- 24) RL – lasy** – o ustaleniach:
- a) zakazuje się lokalizowania wszelkich budynków (z wyjątkiem bezpośrednio związanych z gospodarką leśną) w lasach i w odległości mniejszej niż 30 metrów od ściany lasu – z wyjątkiem ustaleń jak dla MN I) i MR j);
 - b) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych w odległości mniejszej niż 50 metrów od ściany lasu;
 - c) ustala się tereny do zalesienia tzw granicę polno – leśną w miejscach zgodnie z rysunkiem planu.
- 25) -RPU – urządzenia obsługi rolnictwa** – o ustaleniach:
- a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o charakterze składowym i usługowym;
 - b) zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;
 - c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, nie wykraczających uciążliwością poza obszar władania dysponentów poszczególnych terenów;
 - d) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu nasadzeń zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innej funkcji, o szerokości min. 3 metry;
 - e) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji;
 - f) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 26) RZ – łąki i pastwiska** – o ustaleniach:
- a) zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym;
 - b) dopuszcza się adaptacje istniejących siedlisk;
 - c) zakazuje się melioracji o jedynie odwadniającym charakterze;
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
 - e) na przepływających naturalnych ciekach wodnych dopuszcza się lokalizowanie zbiorników retencyjnych o wysokości spiętrzenia do 2 metrów.
- 27) S – składy** – o ustaleniach:
- a) teren przeznaczony jest pod obiekty związane ze składowaniem dóbr;
 - b) dopuszcza się obiekty o uciążliwości nie wykraczającej poza granice terenu S ale mogących pogorszyć stan środowiska;

- c) zakazuje się lokalizowania obiektów mieszczących w sobie funkcję mieszkaniową;
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów składowych w odległości bliższej niż 100 metrów od zabudowy mieszkaniowej;
- e) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji;
- f) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów mieszkaniowych i usługowych, o szerokości co najmniej 3 metry;
- g) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- h) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.

28) U – usługi – dla obszarów poza Centrum Gminy – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod obiekty usługowe w tym stacje paliw i obiekty straży pożarnej;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o liczbie kondygnacji analogicznej, jak dopuszczona na sąsiadujących terenach przeznaczonych pod zabudowę, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową;
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o funkcji mieszkaniowej, na warunkach jak dla terenów MN, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- e) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 30% powierzchni każdej wydzielonej działki;
- f) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki;
- g) wprowadza się obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 2 metrów, wzdłuż granic działek;
- h) rozpoczęcie użytkowania budynków dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
- i) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.

29) UA – usługi administracyjne dla obszarów poza Centrum Gminy – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony na obiekty o charakterze administracyjnym,
- b) dopuszcza się lokalizowanie innych nieuciążliwych obiektów usługowych;
- c) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji;

30) UH – usługi handlu dla obszarów poza Centrum Gminy - o ustaleniach:

- a) Teren przeznaczony pod obiekty związane z funkcją usług handlu (nie wykraczające uciążliwością poza granice terenu UH);
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
- c) dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych usług produkcyjnych;

- d) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji i;
- 31) UK – usługi kultury dla obszarów poza Centrum Gminy** - o ustaleniach:
- a) teren przeznaczają się pod obiekty związane z funkcją kultury (domy kultury, świetlice i inne);
 - b) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji;
 - c) wokół nowo-lokalizowanych obiektów wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych;
 - d) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji
 - e) dopuszcza się lokalizowanie innych nieuciążliwych obiektów usługowych;
- 32) UO – usługi oświaty dla obszarów poza Centrum Gminy** - o ustaleniach:
- a) teren przeznaczają się pod obiekty związane z oświatą – szkoły (różnych stopni), przedszkola, świetlice i inne;
 - b) dopuszcza się budynki o wysokości do 3 kondygnacji, z których ostatnią stanowi poddasze użytkowe;
 - c) w lokalizowanych obiektach wprowadza się obowiązek zapewnienia terenów zielonych dla celów rekreacyjnych i sportowych;
 - d) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji
 - e) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu zieleni wysokiej i średniej, na co najmniej 20% powierzchni terenu;;
 - f) dopuszcza się lokalizowanie innych nieuciążliwych obiektów usługowych;
- 33) UT – usługi turystyczne dla obszarów poza Centrum Gminy** - o ustaleniach:
- a) teren przeznaczają się na obiekty obsługi wypoczynku i turystyki - zespoły kempingowe, zajazdy, hotele i motele, zakłady gastronomiczne itp., wraz z parkingami o liczbie miejsc odpowiadających co najmniej liczbie pokoi w obiektach noclegowych i miejsc na kempingach;
 - b) dopuszcza się urządzenie terenów sportowych, w szczególności boisk do gier;
 - c) dopuszcza się trwałe budynki kempingowe, spełniające wymogi architektoniczne ustalone dla zabudowy mieszkaniowej;
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym i ozdobnym;
- 34) US – usługi sportowe dla obszarów poza Centrum Gminy** - o ustaleniach:
- a) teren przeznaczają się na obiekty związane ze sportem i rekreacją;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, o powierzchni użytkowej do 100 m², spełniającej wymogi architektoniczne ustalone dla zabudowy letniskowej;
 - c) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 50 m².
- 35) UZ – usługi zdrowia dla obszarów poza Centrum Gminy** - o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony na obiekty związane z funkcją usług zdrowia (przychodnie lekarskie, apteki, stacje pogotowia ratunkowego i in.);
- b) dopuszcza się budynki o wysokości do 2 kondygnacji;
- c) dopuszcza się lokalizowanie innych nieuciążliwych obiektów usługowych;
- d) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji
- e) wprowadza się obowiązek tworzenia zieleni izolacyjnej, rozdzielającej tereny o odmiennych funkcjach;

36) UA, Ł, K, I – usługi administracji, łączności, kultury i inne

na obszarze Centrum Gminy – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod usługi administracyjne, łączności, kultury i inne
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o wysokości do 4 kondygnacji (16 m). W obszarze zaznaczonym na rysunku planu jako dominanta przestrzenna – należy zlokalizować akcent wysokościowy – do 7 kondygnacji (30 m);
- d) dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m², po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- e) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji;
- f) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników;
- g) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
5 m dla budynków usługowych;
 - na terenach U: - 20 m dla budynków usługowych;
- h) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;

37) UC – usługi komercyjne na obszarze Centrum Gminy - o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod obiekty związane z: gastronomią, handlem, kulturą, rzemiosłem, obsługą komunikacji (np. stacja paliw);
- b) dostępność komunikacyjna obiektów usługowych – od ulic KL (oraz KZ dla ew. stacji paliw);
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- d) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o wysokości 1 – 3 kondygnacji (4 – 12 m) – zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu strefami zabudowy;
- e) dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m², po uzyskaniu dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- f) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;

- g) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników;
- h) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach U: - 20 m dla budynków usługowych;
- i) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;

38) UZ – usługi zdrowia na obszarze Centrum Gminy – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod obiekty związane z ochroną zdrowia, np. stacja pogotowia ratunkowego, przychodnie zdrowia et c.;
- b) dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 2 kondygnacji (8 m);
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o nieuciążliwej funkcji;
- d) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby funkcji;
- e) dopuszcza się wydzielenie działek dla poszczególnych użytkowników;
- f) ustala się minimalną odległość 20 m zabudowy od linii rozgraniczających ulic;
- g) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej

39) W – wody otwarte – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod wody otwarte,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunkach planu;
- c) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunkach planu, o wysokości spiętrzenia do 2 metrów;

40) ZC – cmentarze – o ustaleniach:

- a) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia zieleni wysokiej i średniej, na co najmniej 20% powierzchni terenu;
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z funkcją cmentarza, w szczególności służących kultowi religijnemu;
- c) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 metrów od granicy cmentarza (ustalenie dotyczy cmentarzy czynnych);
- d) rozpoczęcie użytkowania budynków i obiektów dopuszcza się dopiero po ich podłączeniu do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- e) na terenach **cmentarzy zabytkowych** – obowiązuje ochrona granic, rozplanowania i wyposażenia cmentarza a wszelka działalność musi być prowadzona za pisemną zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

41) ZP – zieleń parkowa – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod tereny zieleni wysokiej o charakterze parku,
- b) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej;
- c) dopuszcza się retencję powierzchniową w postaci zbiorników wodnych;
- d) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w lit. b) więcej niż łącznie 10% powierzchni terenu.

- e) w odniesieniu do terenów **zabytkowych zespołów dworsko-parkowych** obowiązują odrębne ustalenia:
- zakłada się rewaloryzację zabytkowych zespołów parkowych na podstawie opracowania kompleksowego projektu rewaloryzacji, który winien zawierać projekt zagospodarowania terenu, gospodarki drzewostanem, szaty roślinnej, alejek i dróg parkowych, małej architektury, oświetlenia, itp.
 - ewentualna zabudowa uzupełniająca w obrębie tych zespołów jest dopuszczalna w miejscu dawniej istniejących budynków, po uzyskaniu warunków i wytycznych konserwatorskich;
 - wszelka działalność prowadzona na terenach zabytkowych zespołów dworsko – parkowych wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 5

Ustalenia szczególne

Wprowadza się dodatkowe, szczególne zasady i warunki zagospodarowania dotyczące niektórych terenów na obszarze objętym zmianami planu, oznaczonych na rysunkach planu symbolami:

- 1) **22 UK, OZ** – o ustaleniach:
 - a) teren kościoła, wpisany do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - b) na obszarze strefy i w odniesieniu do obiektów indywidualnych wpisanych do rejestru – wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.: prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew – wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - c) Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
- 2) **24 UK, OZ** – o ustaleniach:
 - a) teren zespołu dworsko-parkowego, wpisany do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - b) na obszarze strefy i w odniesieniu do obiektów indywidualnych wpisanych do rejestru – wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.: prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew – wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - c) Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
- 3) **24a ZP, OZ** – o ustaleniach:
 - a) teren pomiędzy obiektami zabytkowymi: kościołem i zespołem dworsko – parkowym, strefa ochrony konserwatorskiej;
 - b) na obszarze strefy wszelka działalność inwestycyjna powodująca naruszenia powiązań przestrzennych między zespołem dworskim a kościołem lub zakłócająca widoki na obiekty zabytkowe wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - c) Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
- 4) **30 UO, OZ** – o ustaleniach:
 - a) teren zespołu dworsko-parkowego objętego strefą ochrony konserwatorskiej,
 - b) zakazuje się zmian zagospodarowania mogących zakłócić widoki z dróg dojazdowych, w szczególności od południowej i wschodniej strony zespołu dworsko-parkowego,
 - c) wszelka działalność wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) **66 RPU, OZ** – o ustaleniach:
 - a) w granicach zespołu dworsko-parkowego wpisanego do rejestru zabytków (objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej):

- w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i w odniesieniu do obiektów indywidualnych wpisanych do rejestru – wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.: prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew – wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określane są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
 - zakazuje się zmian sposobu użytkowania mogących zagrozić zabytkowym budynkom i zieleni,
- b) na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej:
- dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych technologicznie z produkcją rolną;
 - zakazuje się lokalizowania obiektów wielko-kubaturowych,
 - wszelka działalność inwestycyjna i budowlana wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6) 69 ZP, OZ – o ustaleniach:

- a) fort zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- b) wszelka działalność inwestycyjna i budowlana wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

7) 83 MR i 88 MR – o ustaleniach:

- a) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni drogi KGp budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - zabudowy jednorodzinnej – 50,0 metrów,
- b) ustala się minimalną odległość od krawędzi jezdni drogi KGp budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
 - w terenie zabudowanym – 20,0 metrów
- c) w liniach rozgraniczających drogi KGp oraz na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących, wszelka działalność inwestycyjna, a także podziały nieruchomości, mogą być dokonywane jedynie po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- d) ustala się minimalną odległość zabudowy od krawędzi jezdni drogi KL na obszarach, które w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały nie były zabudowane:
 - dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 20 metrów,
 - dla budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi – 8 metrów;
- e) na działkach sąsiadujących z co najmniej 1 zabudowaną działką obsługiwana przez tę samą drogę, dopuszcza się (za zgodą zarządcy drogi oraz z zachowaniem przepisów dotyczących warunków zamieszkania ludzi i bezpieczeństwa ruchu drogowego) lokalizowanie nowych budynków w odległości od dróg analogicznej, jak zabudowa na działkach sąsiednich, a w przypadku różnej odległości tej zabudowy od drogi - w odległości, w jakiej jest zlokalizowana zabudowa dalej odsunięta od drogi;

8) 90b UT/UH, OZ – o ustaleniach:

- a) zespół dworsko – parkowy w miejscowości Neple wpisany do rejestru zabytków, strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- b) wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca m. in.: prace remontowe, modernizacyjne, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz prace porządkowe, wtórne podziały terenu, wycinkę drzew – wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - c) Szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych określone są przez WKZ na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.
- 9) 139 PS** – o ustaleniach:
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji usługowej.
- 10) 140 KS, MN** – o ustaleniach:
- a) dopuszcza się lokalizację garaży w ilości większej od wynikającej w potrzeb mieszkańców terenów bezpośrednio sąsiadujących.
- 11) 168 OZ** – o ustaleniach:
- a) fort zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków,
 - b) wszelka działalność inwestycyjna i budowlana wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - c) adaptacja stanu istniejącego.
- 12) 188 NU** – o ustaleniach:
- a) obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów RL.
- 13) 200 MR** – o ustaleniach:
- a) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji innej niż mieszkalna, a także przeznaczania na funkcję inną niż mieszkalna całości lub części budynków mieszkaniowych;
- 14) 202 P, S, U** – o ustaleniach:
- a. obowiązują zasady zagospodarowania jak dla terenów PS, z wyjątkiem możliwości lokalizacji handlu detalicznego;
 - b) dopuszcza się zabudowanie co najmniej 10% powierzchni każdej wydzielonej działki;
 - c) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników. Wydzielone działki muszą posiadać dostęp do drogi publicznej.
- 15) 205 UT** – o ustaleniach:
- a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlowych, zgodnie z warunkami jak dla terenów oznaczonych UH (§ 4 p. 30)
 - b) obsługa komunikacyjna obszaru drogą 037 KDs
 - c) ustala się minimalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady (KA) dla wszelkich obiektów budowlanych (poza terenem zabudowanym) 50,0 metrów
- 16) 218 S, IS** – o ustaleniach:
- a) teren przeznacza się pod obiekty technologicznie i funkcjonalnie związane z obsługą przejścia granicznego;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych, a także użytkowanie części budynków o innym podstawowym przeznaczeniu dla celów usługowych; wyklucza się lokalizację usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;

- 17) A 2 RL** – o ustaleniach:
- teren przeznaczony się pod las,
 - zakazuje się nasadzania drzew w odległości mniejszej niż 5,0 metrów od granicy zabytkowego fortu;
- 18) F 10 ZC, OZ** – o ustaleniach:
- cmentarz wpisany do rejestru zabytków,
 - obowiązuje ochrona granic, rozplanowania i wyposażenia cmentarza,
 - wszelka działalność prowadzona na terenie cmentarza wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 19) G 8 UT** – o ustaleniach:
- zakazuje się lokalizowania budynków,
- 20) G 22 UT** – o ustaleniach:
- teren wykopalisk archeologicznych,
 - wszelkie prace budowlane oraz inne prace ziemne, a także inwestycje liniowe mogą być prowadzone jedynie za zgodą i na warunkach określonych przez właściwego państwowego konserwatora zabytków;
- 21) G 24 ZC, OZ** – o ustaleniach:
- cmentarz zabytkowy,
 - wszelka działalność na terenie cmentarza wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- 22) M 10 UT** – o ustaleniach:
- dopuszcza się zabudowę lub inne formy trwałego zagospodarowania na obszarze nie przekraczającym 1,5 ha;
 - dopuszcza się zadrzewianie terenów łąk.
- 23) W 2 IS** – o ustaleniach:
- teren przeznaczony się pod funkcje związane z obronnością i przejściem granicznym
- 24) X 7 ZC, OZ** – o ustaleniach:
- cmentarz wpisany do rejestru zabytków,
 - obowiązuje ochrona granic, rozplanowania i wyposażenia cmentarza,
 - wszelka działalność prowadzona na terenie cmentarza wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 25) Y 11MN/U** – o ustaleniach:
- teren przeznaczony się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług;
 - dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² w granicach terenu MN;

- c) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki, lub w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy działki budowlanej, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, po uzyskaniu zgody właściciela działki sąsiedniej. Zgoda właściciela działki sąsiedniej nie jest wymagana w przypadku jeżeli na działce sąsiedniej istnieje już budynek o podobnej funkcji ze ścianą usytuowaną bezpośrednio przy tej granicy;
- d) dopuszcza się realizację wolnostojącej parterowej zabudowy gospodarczej;
- e) dopuszcza się zabudowę łącznie do 30% powierzchni działki;
- f) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu łącznie;
- g) wprowadza się obowiązek zapewnienia lokalizacji co najmniej 1 garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce;
- h) ustala się następujące wymagania wobec zabudowy mieszkaniowej:
 - wysokość do 3 kondygnacji, z których trzecią stanowi poddasze użytkowe,
 - wysokość kalenicy do 12 metrów,
 - dach o symetrycznych połaciach, o nachyleniu 60÷100%,
 - pokrycie dachu dachówką, blachą lub innym dopuszczonym do stosowania materiałem pokryciowym;
- i) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 60 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych o pow. do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym funkcja usługowa jest lokalizowana;
- j) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych;
- k) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej, o charakterze zieleni komponowanej, o szerokości co najmniej 1,0 m, od strony dróg klasy KZ,
- l) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic KL i KD:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
 - 5 m dla budynków usługowych;
- m) ustala się (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązującą odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulicy KL:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych

26) Y 12 U

teren przeznaczony się pod **Centrum Gminy** – w tym

UA, Ł, K, I – usługi administracji, łączności, kultury i inne – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony się pod usługi administracyjne, łączności, kultury i inne,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o wysokości do 4 kondygnacji (16 m). W obszarze zaznaczonym na rysunku planu jako dominanta przestrzenna – należy zlokalizować akcent wysokościowy – do 7 kondygnacji (30 m);
- d) dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m², po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;

- e) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- f) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników;
- g) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
5 m dla budynków usługowych;
 - na terenach U: - 20 m dla budynków usługowych;
- h) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;

UC – usługi komercyjne – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod obiekty związane z: gastronomią, handlem, kulturą, rzemiosłem, obsługą komunikacji (np. stacja paliw);
- b) uciążliwość usługi zamknięcia musi w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów;
- c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów o wysokości 1 – 3 kondygnacji (4 – 12 m) – zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu strefami zabudowy;
- d) dopuszcza się lokalizowanie wbudowanej funkcji mieszkaniowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 80 m², po uzyskaniu dopuszcza się lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej;
- e) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- f) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników;
- g) ustala się minimalną odległość 20 m zabudowy od linii rozgraniczających ulic;
- h) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;

UZ – usługi zdrowia – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod obiekty związane z ochroną zdrowia, np. stacja pogotowia ratunkowego, przychodnie zdrowia et c.;
- b) dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 2 kondygnacji (8 m);
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o nieuciążliwej funkcji;
- d) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;
- e) dopuszcza się wydzielenie i podziały geodezyjne działek dla poszczególnych użytkowników;
- f) ustala się minimalną odległość 20 m zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - g) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej

Komunikacja na obszarze Centrum Gminy

KL – ulice lokalne – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 15 metrów;
- b) jezdnia o szerokości 7,0 metrów (2 x 3,50 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
5 m dla budynków usługowych;
 - na terenach U: - 20 m dla budynków usługowych;
- d) ustala się (zgodnie z rysunkiem planu) obowiązującą odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulicy:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych.

KD – ulica dojazdowa – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 12 metrów;
- b) jezdnia o szerokości 6,0 metrów (2 x 3,00 m);
- c) ustala się minimalną odległość zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - na terenach MN/U: - 10 m dla budynków mieszkaniowych,
5 m dla budynków usługowych.

KX – place i ciągi piesze – o ustaleniach:

- a) ustala się szerokość głównych funkcjonalnych ciągów pieszych w ośrodku centralnym gminy na 20 m;
- b) na skrzyżowaniach głównych ciągów pieszych należy zlokalizować place piesze stanowiące miejsca spotkań publicznych (zgodnie z rysunkiem planu);
- c) obiekty usługowe obudowujące ciągi i place piesze należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi w rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy kształtującymi pierzeje otwartej przestrzeni publicznej;
- d) zagospodarowanie ciągów i placów pieszych zielenią, formami małej architektury i elementami wodnymi powinno wzbogacać otwartą przestrzeń publiczną,
- e) należy wykonać bezkolizyjne przekroczenie drogi KGp ciągiem pieszym (kładka z wejściem schodami).

KR – ciąg rowerowy – o ustaleniach

- a) ustala się szerokość ciągu rowerowego: 2,5 m,
- b) zaleca się poprowadzenie pasa zieleni równoległe z ciągiem rowerowym
- c) należy wykonać oznakowane przekroczenie ciągu rowerowego przez drogę KGp.

27) Y 13KS – teren parkingów przy Centrum Gminy – o ustaleniach

- a) teren przeznaczony pod miejsca parkingowe dla obiektów Centrum Gminy;
- b) dopuszcza się budowę ogrodzeń oraz budynków parterowych związanych z funkcją parkingową – o powierzchni do 20 m²;
- c) w zagospodarowaniu terenów parkingowych należy przewidzieć urządzenie pasów zieleni wysokiej i niskiej o szerokości min. 1,5 metra.

28) Y 16 UK, OZ – o ustaleniach:

- a) dzieło międzyfortowe – magazyn, obiekt wpisany do rejestru zabytków,

- b) wszelka działalność inwestycyjna i budowlana prowadzona na terenie obiektu wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

29) Y 36 ZC, OZ – o ustaleniach:

- a) cmentarz wpisany do rejestru zabytków,
- b) obowiązuje ochrona granic, rozplanowania i wyposażenia cmentarza,
- c) wszelka działalność prowadzona na terenie cmentarza wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

30) Y 37 OZ – o ustaleniach:

- a) wieża obserwacyjna z zespołu fortów Twierdzy Brzeskiej, obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- b) wszelka działalność inwestycyjna i budowlana prowadzona przy obiekcie wymaga pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

31) Z 1 US – o ustaleniach:

- a) teren przeznaczony pod urządzenia sportowe;
- b) zakazuje się lokalizowania budynków;

§ 6

Ustalenia strefowe

Na terenach znajdujących się w obszarze **Parku Krajobrazowego "Podlaski Przełom Bugu"**, obowiązują następujące wymogi, wynikające z konieczności ochrony szczególnych walorów przyrodniczych tego obszaru:

1. rozpoczęcie użytkowania obiektów zgodnie z ich funkcją ustaloną w zmianach planu możliwe jest po uprzednim lub co najmniej jednoczesnym wyposażeniu tego terenu w niezbędną dla danej funkcji infrastrukturę techniczną;
2. układ przestrzenny zabudowy i forma architektoniczna budynków powinny nawiązywać do regionalnych tradycji zabudowy, w szczególności pod względem linii zabudowy, kształtu dachu, proporcji budynków i wyglądu ogrodzeń;
3. zakazuje się lokalizowania obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska;
4. na rysunku zmian planu pokazano granice Parku Krajobrazowego "Podlaski Przełom Bugu", granice Otuliny Parku Krajobrazowego, i granice Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 7

Realizacja planu

- 1) Zmiany planu są podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze wymienionym w § 2 ust. 1 obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu;
- 2) Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu ustaleń:
 - a) ogólnych (§ 3)
 - b) dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach (§ 4);
 - c) dla wybranych terenów o szczególnych warunkach zagospodarowania (§ 5);
 - d) dotyczących wybranych stref na obszarze gminy (§ 6).
- 3) W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego przedmiotu lub aspektu zagospodarowania, pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 2, obowiązują kolejno ustalenia:
 - a) dla terenów o szczególnych warunkach zagospodarowania (§ 5);
 - b) dotyczące wybranych stref na obszarze gminy (§ 6);
 - c) ogólne (§ 3);
 - d) dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach (§ 4).
- 4) W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów poddanych ochronie.

§ 8

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

1. 30% wzrostu wartości - dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w ust.2), przemysłu i baz;
2. 0% wzrostu wartości - dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia;
3. 10% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa (rolniczego, letniskowego i jednorodzinnego) oraz zbiorników wodnych.

§ 9

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 10

Traci moc miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo – usługowych i garaży w Małaszewiczach, uchwalony Uchwałą nr IV/16/94 Rady Gminy Terespol z dnia 26 października 1994 roku, ogłoszony w Dzienniku Urzędowym Województwa Białkopodlaskiego Nr 12, poz. 67 z dnia 23 listopada 1994 roku.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 12

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