



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 29 czerwca 2012 r.

Poz. 2019

UCHWAŁA NR XVI/100/12 RADY GMINY TERESPOL

z dnia 21 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz uchwały Nr XXIV/154/09 Rady Gminy Terespol z dnia 20 sierpnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany, po stwierdzeniu zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol przyjętym uchwałą Nr XVI/ 97/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012 r. **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol (o powierzchni 0,2619 ha) dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany, zwany dalej „planem” – w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do tej uchwały.

§ 2. 1. Treść niniejszej uchwały stanowi część tekstową zmiany planu.

2. Załącznikiem do niniejszej jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna zmiany planu, zwana dalej „rysunkiem planu”, sporządzona na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia w sprawie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia dotyczące realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania Gminy Terespol, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Terespol, oraz o zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług oznaczone symbolem U;
- 2) zasady zagospodarowania terenów o którym mowa w pkt. 1;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 4) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę – plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol wraz z załącznikami;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące, obowiązujące przeznaczenie terenów;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć uzupełniające przeznaczenie terenów – pożądane lub możliwe na terenach o określonym przeznaczeniu podstawowym;
- 4) działce budowlanej lub terenie inwestycji – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która położona jest w granicach terenu przeznaczanego w planie na cele zabudowy oraz której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej lub możliwości uzbrojenia, pozwalają na realizację obiektów budowlanych w sposób zgodny z ustaleniami planu i z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) wysokości obiektu – należy przez to rozumieć odległość od poziomu najniższej położonego wejścia do budynku – do najwyższego punktu konstrukcji dachu wraz z jego pokryciem;
- 6) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziomą, nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie, a powierzchnią posadzki na stropie, bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;
- 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny funkcjonalne lub komunikacji o różnym przeznaczeniu oraz o różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu poza którą nie można wyprowadzać elewacji budynku;
- 9) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50%, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 10) intensywności zabudowy terenu inwestycji (działki budowlanej) - należy przez to rozumieć wskaźnik oznaczający stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, występujących na danym terenie (działce budowlanej) do powierzchni tego terenu, przy czym powierzchnię budynku liczy się w obrysie ścian zewnętrznych oraz w przypadku kondygnacji poddasza na wysokości 1 m od poziomu podłogi;
- 11) powierzchni zabudowy – należy rozumieć przez to powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. **Powierzchnia zabudowy** jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany);

- 12) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w celu zaspokojenia potrzeb człowieka lub organizacji z wyłączeniem produkcji;
 - 13) infrastrukturze technicznej i komunikacji związanej z przeznaczeniem podstawowym - należy przez to rozumieć sieci rozdzielcze przyłącza, lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, związanej z uzbrojeniem danego terenu oraz dojścia, dojazdy, miejsca postojowe i parkingowe;
 - 14) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. 1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla całego obszaru objętego opracowaniem.

2. Ustala się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, oznaczonych na rysunkach planu odrębnymi symbolami i ograniczonych za pomocą linii rozgraniczających.

§ 6. Zasady realizacji planu:

1. Realizacja ustaleń niniejszego planu winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenami, w stosunku do których plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych planem pod określony rodzaj użytkowania.

4. Konieczności zmiany planu nie powodują:

- 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów rozdzielczych uzbrojenia terenów - sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
- 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc parkingowych odpowiadających co najmniej liczbie 1 miejsca parkingowego na każde 20 m² powierzchni handlowej i na każde 50 m² budynków o innych funkcjach usługowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się wyłącznie lokalizowanie obiektów o potencjalnej uciążliwości nie wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora.

2. Dla terenów zabudowy usługowej obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. dopuszczalny poziom hałasu – $L_{AeqD} = 60$ dB w porze dnia (godz. 6-22) i $L_{AeqN} = 50$ dB w porze nocy (godz. 22-6).

3. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości powietrza.

4. Wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych.

5. Zakaz odprowadzania ścieków do wód i gleby bez oczyszczania oraz niezgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty o wartościach zabytkowych ani obiekty, które mogłyby stanowić dobra kultury współczesnej.

§ 10. Zasady wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Dopuszcza się wprowadzanie reklam naściennych i wolnostojących na wysokości maksymalnie do I kondygnacji o pow. maksymalnej ekspozycji 4 m².

2. Elementy kształtujące przestrzeń publiczną powinny zapewnić bezpieczeństwo użytkowników i estetykę.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Podział nieruchomości jest dopuszczony jeżeli wydzielone działki mają zagwarantowany dostęp do drogi publicznej – przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne.

2. Dopuszcza się podział na działki budowlane o pow. nie mniejszej niż 1200 m².

3. Szerokość działki powstałej w wyniku podziału ustala się na min. 20 m.

§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 1 m od górnej krawędzi rowu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się :

- 1) obowiązek podłączenia i zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) obowiązek podłączenia i odprowadzenia ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych systemów grzewczych;
- 5) usuwanie odpadów poprzez indywidualny system gromadzenia i wywozu na składowisko odpadów przez specjalistyczną firmę;
- 6) dojazdy do działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Przy realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych obowiązuje spełnienie warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności zachowanie właściwych odległości od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, istniejących obiektów budowlanych, ciągów komunikacyjnych, cieków wodnych oraz spełnienie norm pożarowych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem A-1U (pow. 0,2619 ha), ustala się:

1) **przeznaczenie podstawowe:**

a) teren zabudowy usługowej;

2) **przeznaczenie dopuszczalne:**

a) użytkowanie części budynków usługowych dla funkcji mieszkalnych;

3) **zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:**

a) budynki usługowe:

- wysokość do trzech 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 powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - dachy o nachyleniu 20°-40°, symetryczne, dwu- lub wielospadowe,
- b) pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji,
- c) obsługa komunikacyjna poprzez istniejące drogi: gminną lub powiatową,
- d) wskaźniki wykorzystania terenu:
- powierzchnia zabudowy: max 50% pow. terenu inwestycji (działki budowlanej),
 - powierzchnia biologicznie czynna: min. 20% pow. terenu inwestycji,
 - intensywność zabudowy: max 1,0,
- e) linie zabudowy:
- wg rysunku planu - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej, 8 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej i 1 m od górnej krawędzi rowu,
- f) w odległości 1 m od górnej krawędzi rowu wyznacza się strefę ochronną urządzeń melioracyjnych umożliwiającą przeprowadzanie ich konserwacji.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

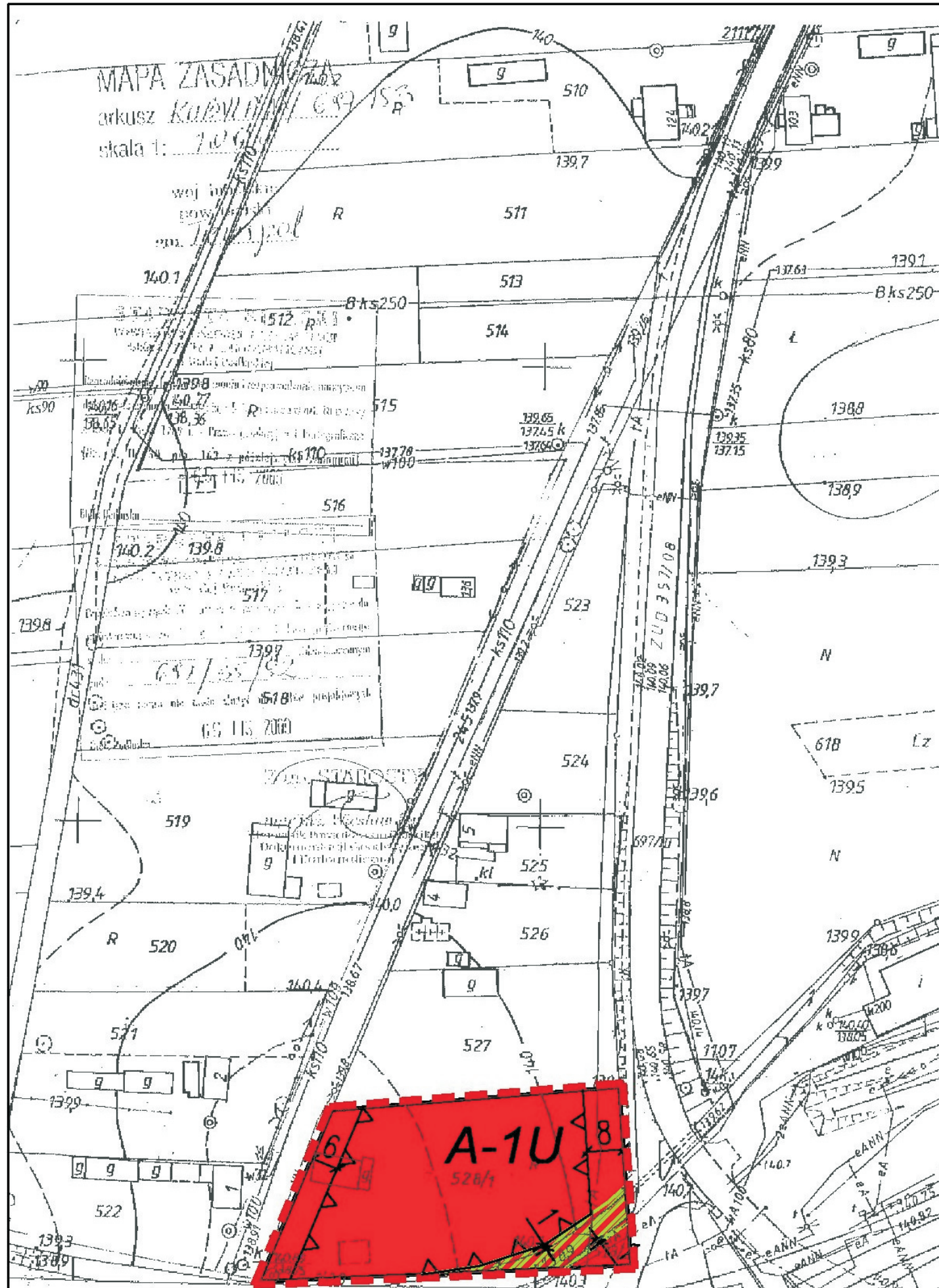
§ 16. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości **20 %** wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 18. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

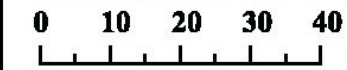
Przewodniczący Rady
Gminy

Mieczysław Romaniuk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESPOL

skala 1:1000



Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XVI/100/12

Rady Gminy Terespol

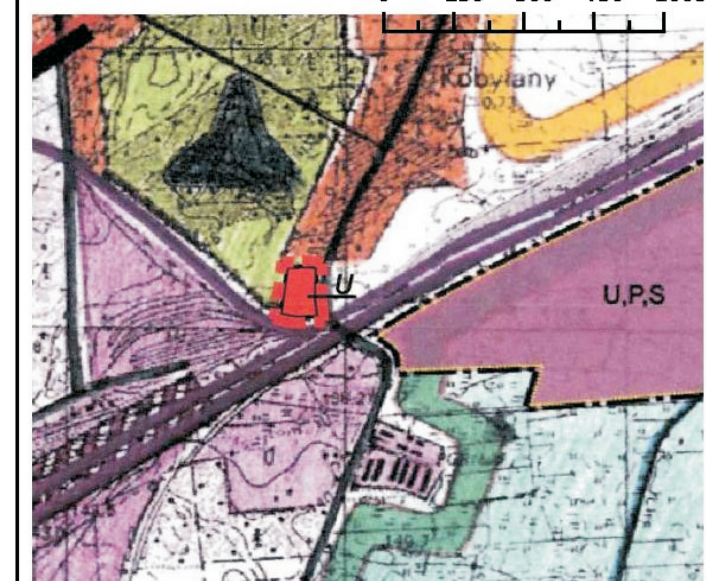
z dnia 21 maja 2012 r.

Obszar obejmujący działki nr 528/1 i 528/2
obręb Kobylany.

LEGENDA

-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
O RÓŻNEJ FUNKCJI - ściśle określone
-  GRANICE OPRACOWANIA
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA
ZABUDOWY
-  STREFA OCHRONNA URZĄDZEŃ
MELIORACYJNYCH
(1 m od górnej krawędzi rowu)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
TERESPOL SKALA 1:25 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/100/12

Rady Gminy Terespol

z dnia 21 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany nie wniesiono uwag w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/100/12

Rady Gminy Terespol

z dnia 21 maja 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla obszaru działek nr 528/1 i 528/2 obręb Kobylany, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) Rada Gminy stwierdza, że realizować będzie zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, w sposób:

- 1) realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do budżetu gminy;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w ppkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu;
- 3) realizacja zadań określonych w ppkt 1 powinna nastąpić wyprzedzająco lub równoległe w stosunku do inwestycji budowlanych realizowanych na terenie objętym planem.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, określają przepisy ustawy o finansach publicznych. Źródłem finansowania zadań będą:

- 1) dochody własne;
- 2) środki zewnętrzne;
- 3) środki pozyskane z funduszu Unii Europejskiej.