



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 24 czerwca 2015 r.

Poz. 2049

UCHWAŁA NR VII/33/15 RADY GMINY TERESZPOL

z dnia 28 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszpol-Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XIX/81/12 Rady Gminy Tereszpol z dnia 25 maja 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Tereszpol - Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tereszpol” uchwalonego uchwałą Nr XX/110/2001 Rady Gminy Tereszpol z dnia 30 marca 2001r. ze zmianami, Rada Gminy Tereszpol uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar terenów leśnych za starą szkołą, zwany w dalszej części uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje część terenu miejscowości Tereszpol - Zaorenda w granicach określonych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

§ 2. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linie rozgraniczające - linie wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy,
- 2) przeznaczenie podstawowe - planowany rodzaj użytkowania terenu, który przeważa w 70% na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj użytkowania inny niż podstawowy, który nie stanowi więcej niż 30% na danym terenie,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, poza którą zakazuje się realizacji wszelkich budynków lub części budynków z pominięciem należących do nich loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynków oraz elementów wejść do budynków (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych i zadaszenia),

- 5) zachowanie zabudowy - utrzymanie istniejącej substancji budowlanej z możliwością rozbudowy, przebudowy, unowocześnienia, zmiany sposobu użytkowania w całości lub części obiektu – w sposób nie naruszający ustaleń planu,
- 6) intensywność zabudowy - suma powierzchni wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na terenie inwestycji,
- 7) usługi podstawowe - usługi materialne (handel i naprawy, hotele i restauracje, transport pasażerski i łączność, usługi osobiste, działalność komunalna) i usługi niematerialne (edukacja, ochrona zdrowia i opieka społeczna, działalność związana z rekreacją, kulturą i sportem) według Europejskiej Klasyfikacji Działalności;
- 8) dojazdy nie wydzielone - istniejące i projektowane wewnętrzne ulice dojazdowe lub ciągi pieszo-jezdne, nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zapewniające prawidłową obsługę obiektów z zakresu przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego; przebieg tych dojazdów może być korygowany na etapie regulacji i podziału własności;

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) symbole identyfikujące tereny;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 4. 1. W obszarze planu wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KD-D(G) - tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej (gminne),

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 5. W zakresie zasad wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) umieszczanie tablic informacyjnych, szyldów, reklam i nośników reklamowych w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi tereny dróg a liniami zabudowy;
- 2) lokalizację ogrodzeń od strony dróg publicznych w formie:
 - a) maksymalnej wysokości 1,60m (w tym wysokość podmurówki do 40cm);
 - b) ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni prześwitów minimum 75% powierzchni ogrodzenia między słupami,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami wypełnionymi betonowymi prefabrykatami;
 - d) cofnięcia wjazdów bramowych w kierunku działki na odległość min. 3m w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, na działkach zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. W zakresie zasad usytuowania zabudowy na działce budowlanej ustala się:

- 1) przy sytuowaniu budynku na działce należy zachować warunki określone w przepisach odrębnych.
- 2) minimalne odległości nowej zabudowy mieszkaniowej od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-D(G)-01, KD-D(G)-02, KD-D(G)-03 – 10m;
- 3) w uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż określona w § 6 pkt 2 może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;
- 4) w planie dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy:

- a) dla istniejących terenów zabudowanych, na których znajdują się działki z budynkami usytuowanymi w odległości mniejszej niż 3m lub w granicy działki,
 - b) dla terenów przeznaczonych w planie do zabudowy ustalenie to można stosować na istniejących działkach o szerokości mniejszej niż 16m,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 3m od granicy działki sąsiedniej tj. w odległości 1,5m lub w granicy nie może kolidować z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 7. W zakresie zasad podziału istniejących działek ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 1000m² o minimalnej szerokości frontu działki - 18m;
- 2) dopuszcza się odchylenie do 15° od kąta prostego położenia granicy działki w stosunku do drogi;
- 3) dojazdy nie wydzielone służące jako dojazd do nie więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 5,0m,
- 4) dojazdy nie wydzielone służące jako dojazd do więcej niż 2 działek muszą mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 7,0m,

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i innych mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 jeżeli zgodnie z wymogami przepisów odrębnych wykazano negatywne znaczące oddziaływanie na środowisko lub obszar Natura 2000; zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) w odniesieniu do obszaru Natura 2000 PLB06008 „Puszcza Solska” przy lokalizacji inwestycji obowiązuje utrzymanie populacji dziko żyjących ptaków i ich siedlisk w nie pogorszonym stanie;
- 4) obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej do warunków hydrogeologicznych oraz wymogów ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Niecka Lubelska Nr 406 (Lublin), Jednolitej Części Wód Podziemnych PLGW2200127 oraz Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: rzeki Czarna Łada do Braszczy PLRW 2000172286289;
- 5) usuwanie drzewostanu leśnego tylko w miejscach posadowienia budynków i lokalizacji infrastruktury komunikacyjnej (dojazdy nie wydzielone);
- 6) wzmocnienie obudowy biologicznej dróg poprzez wprowadzanie w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny komunikacji zieleni izolacyjnej;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu nie mogą przekraczać parametrów w terenach oznaczonych symbolem MN jak dla terenów mieszkaniowych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zasilanie terenu objętego granicami planu z gminnej sieci wodociągowej, poprzez rozbudowę sieci $\varnothing 100$, znajdującej się od północy i wschodu, poza obszarem planu,
- 2) w zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) ścieki bytowe odprowadzane systemem sieci kanalizacyjnej do gminnej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu) poprzez rozbudowę sieci o parametrach nie mniejszych niż $\varnothing 100$;
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dróg publicznych ujmowane w system kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu, w zakresie wymaganym przepisami odrębnymi, odprowadzane do gruntu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na pozostałych terenach indywidualne, na teren własnej działki,
- 3) w zakresie elektroenergetyki:

- a) zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez rozbudowę linii kablowych średniego i niskiego napięcia;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
 - c) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych, nie wskazanych na rysunku planu;
 - d) teren pod nowe wewnętrzne stacje transformatorowe o minimalnej powierzchni 30m²;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła, z wykorzystywaniem paliw niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii (wyłączając elektrownie wiatrowe);
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej poprzez budowę sieci;
- 5) w zakresie telekomunikacji - dopuszcza się rozbudowę lub budowę sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami – gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce; odbiór i utylizacja odpadów na zasadach obowiązujących w gminie;
- 7) Dopuszcza się:
- a) przebudowę istniejących podziemnych urządzeń infrastruktury i sieci, kolidujących z projektowaną zabudową;
 - b) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - c) zmianę parametrów sieci w przypadku ich remontu, przebudowy lub rozbudowy.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN-1, MN-2, MN-3, MN-4 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne:
 - usługi podstawowe w ramach budynków mieszkalnych;
 - budynki gospodarcze i garaże,
 - obiekty małej architektury,
 - dojazdy nie wydzielone,
 - infrastruktura techniczna,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz § 6 pkt 2,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) forma architektoniczna budynków podstawowej funkcji powinna spełniać następujące wymagania:
 - liczba kondygnacji dla zabudowy nie większa niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - maksymalna wysokość zabudowy do głównej kalenicy dachu – 10m ponad średni poziom terenu wokół budynku,
 - dachy o kącie nachylenia połaci do 45° przy czym główne połacie dachu budynku muszą mieć jednakowy spadek,

- pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, gont,
- elewacje zewnętrzne – tynki w kolorach pastelowych, okładziny kamienne, drewniane,

g) forma architektoniczna nowych budynków funkcji dopuszczalnej powinna spełniać następujące wymagania:

- maksymalna wysokość 5m do kalenicy dachu ponad średni poziom terenu wokół budynku,
- stosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki oraz materiałów jak w budynku głównym,

3) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dostępność komunikacyjna terenu:

- MN-1 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D(G)-01,
- MN-2, MN-3 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D(G)-02 i KD-D(G)-03
- MN-4 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D(G)-03,

b) warunki parkingowe:

- minimum jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w granicach działki;
- minimum jedno miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni przeznaczonej pod usługi, jednak nie mniej niż dwa w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 5%;

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) wyznacza się tereny układu komunikacyjnego oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) KD-D(G)-01 - drogi publiczne klasy dojazdowej (gminne), o minimalnej szerokości w granicach planu 2,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- b) KD-D(G)-02, KD-D(G)-03 - drogi publiczne klasy dojazdowej (gminne), o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się w granicach terenów oznaczonych symbolami KD-D(G) wykorzystanie części terenu pod ścieżki pieszo-rowerowe oraz niezbędne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

3) zasady i warunki podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działki drogowej po linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

4) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrosty wartości nieruchomości: 1%,

§ 12. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Teresopol.

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

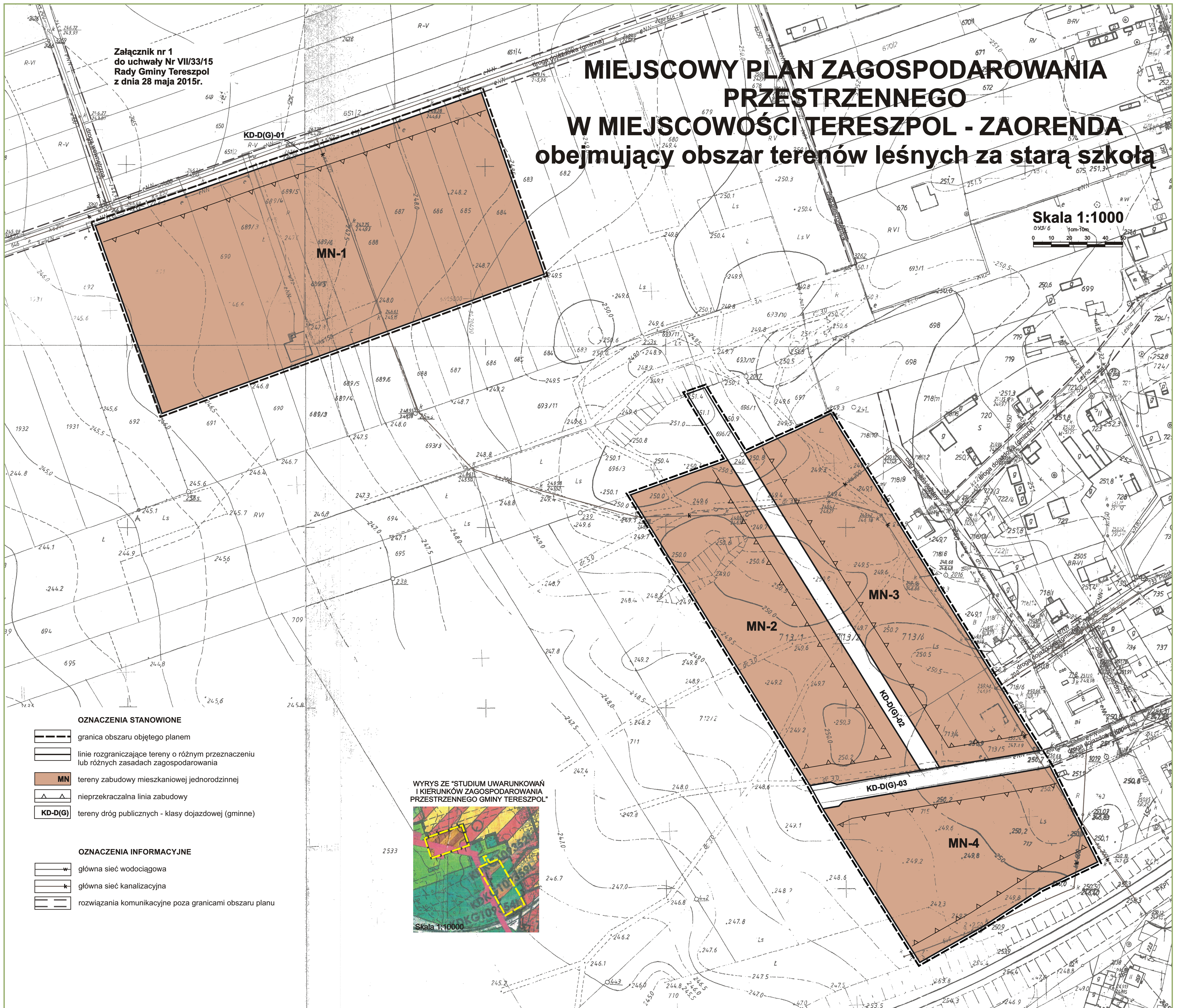
Przewodniczący Rady Gminy

Stanisław Sitarz

Załącznik nr 1
do uchwały Nr VII/33/15
Rady Gminy Tereszków
z dnia 28 maja 2015r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI TERESZPOL - ZAORENDA obejmujący obszary terenów leśnych za starą szkołą

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
0 50 100 150 200



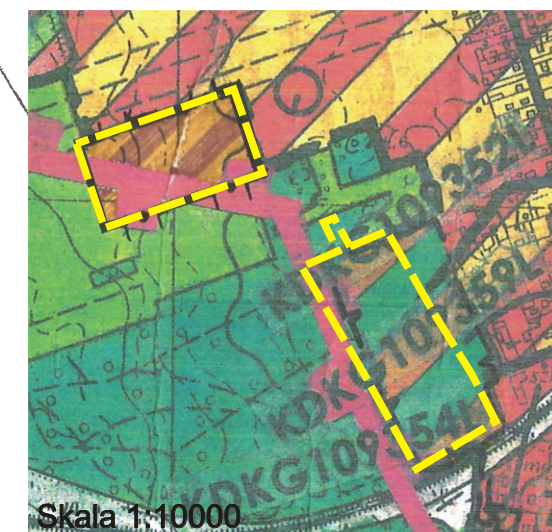
OZNACZENIA STANOWIONE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej (gminne)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- główna sieć wodociągowa
- główna sieć kanalizacyjna
- rozwiązania komunikacyjne poza granicami obszaru planu

WYRYS ZE "STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY TERESZKÓW"



Załącznik nr 2
do Uchwały nr VII/33/15
Rady Gminy Teresopol
z dnia 28 maja 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Gminy Teresopol

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Teresopol - Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy. Źródłami finansowania inwestycji będą również w zależności od potrzeb: środki Unii Europejskiej, kredyty bankowe, emisje obligacji i środki prywatne. Koszty realizacji inwestycji ponoszone będą etapowo.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr VII/33/15
Rady Gminy Teresopol
z dnia 28 maja 2015 r

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Gminy Teresopol

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Teresopol - Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Teresopol przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Teresopol - Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą:

1. **Uwaga nr 1** – złożona 27 października 2014r. przez Tomasza Pieczykolana

Wniesiona uwaga dotyczyła:

podtrzymania wniosków o przekształcenie działek o numerach ewidencyjnych 698/1, 698/2, 697, 696/1, 696/2 i 693/10 na działki budowlane.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wskazywane działki położone są na gruntach leśnych oraz rolnych wskazywanych do zalesień w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresopol.

Realizacja wniosków o przekształcenie działek o nr 698/1, 698/2, 697, 696/1, 693/10 na działki budowlane będzie wymagała zmiany ustaleń Studium.

Na działce o nr ewidencyjnym 696/2 została ustalona droga publiczna klasy dojazdowej oznaczona symbolem KD-D(G)-02 obsługująca pozostałe ww. działki.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona częściowo w zakresie działki nr 696/2.