

**UCHWAŁA NR XXII/129/09
RADY GMINY TERESPOL
z dnia 17 kwietnia 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany.

Na podstawie art.18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i 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.), uchwały Nr III/17/2006 Rady Gminy Terespol z dnia 28 grudnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany, Polatycze, Samowicze i sporządzenia planu miejscowego w miejscowości Kobylany, Koroszczyn, Małaszewicze, Małaszewicze Małe, Polatycze oraz uchwały Nr IV/25/2007 Rady Gminy Terespol z dnia 28 lutego 2007r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany, Polatycze, Samowicze i sporządzenia planu miejscowego w miejscowości Kobylany, Koroszczyn, Małaszewicze, Małaszewicze Małe, Polatycze - Rada Gminy uchwala co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716, obręb Kobylany, Gmina Terespol w granicach zgodnych z rysunkiem planu.
2. Plan wyrażony jest w postaci:
 - 1) ustaleń będących treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunków planu w skali 1:1000, będących załącznikami nr 1 A, 1 B i 1 C do niniejszej uchwały w zakresie wynikającym z ustaleń planu;
3. Rozstrzygnięcia Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcia Rady Gminy Terespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 3.

§ 2

Ileokroć w planie jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716, obręb Kobylany, Gmina Terespol;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Terespol, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr:

894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716, obręb Kobylany, Gmina Terespol;

- 3) **dobrach kultury współczesnej** – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki;
- 5) **inwestycjach nieuciążliwych dla otoczenia** – należy przez to rozumieć inwestycje, dla których określenie braku, bądź ograniczenia do granic działki uciążliwości dla otoczenia następuje każdorazowo indywidualnie, w postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli taka decyzja będzie wymagana.
Niezbędne jest zatem ustalenie na czym ma polegać w praktyce prowadzona działalność oraz jaki jest zakres tej działalności tj. wielkość produkcji, zatrudnienia, godziny pracy, czy inwestycja będzie źródłem takich uciążliwości jak hałas, pyły, nieprzyjemne zapachy i odpady, zanieczyszczenie spalinami, czy używany będzie podczas pracy sprzęt ciężki, czy praca będzie wykonywana wewnątrz budynku, czy również na zewnątrz. Uciążliwość może polegać również na nasilonym ruchu pojazdów samochodowych dostawczych i ciężarowych, niepożądanym z punktu widzenia mieszkańców okolicy.
- 6) **klasie ulicy** – należy przez to rozumieć przypisanie drodze odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych ustalonych w przepisach szczególnych;
- 7) **kondygnacji** – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku zawartą między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą wysokość w świetle nie mniej niż 2,0m z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia gazowa;
- 8) **kondygnacji podziemnej** - należy przez to rozumieć kondygnację, której więcej niż połowa wysokości w świetle, ze wszystkich stron budynku, znajduje się poniżej poziomu przylegającego do niego, projektowanego lub urządzonego terenu, a także każdą sytuowaną pod nią kondygnację;
- 9) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **ładzie przestrzennym** – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne;
- 11) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy liczony od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części do najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania zabudowy;
- 13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujące (zajmujące powyżej 50% powierzchni) przeznaczenie terenu wyodrębnionego liniami

rozgraniczającymi;

- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
- 17) **rzemiośle** – należy przez to rozumieć zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tej osoby i na jej rachunek, przy zatrudnieniu do 50 pracowników, jednakże do rzemiosła nie zalicza się działalności handlowej, gastronomicznej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików;
- 18) **rzemiośle nieuciążliwym** – należy przez to rozumieć rzemiosło charakteryzujące się brakiem negatywnego oddziaływania na pozostałe funkcje terenu, w tym również mieszczącego się w normach adekwatnych do danego rodzaju wykonywanej działalności;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednimi symbolami użytkowania;
- 20) **teren komunikacji** – należy przez to rozumieć teren komunikacji kołowej i pieszej wraz z urządzeniami pomocniczymi i infrastrukturą techniczną;
- 21) **tereny przemysłowo – składowe**: należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów i urządzeń służących produkcji, wytwarzaniu, przechowywaniu i składowaniu dóbr materialnych oraz tereny związane z obsługą komunikacji samochodowej i transportu;
- 22) **tereny usług** – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów i urządzeń służących zaspokajaniu potrzeb ludności, lecz nie wytwarzające bezpośrednio dóbr materialnych. Do usług zalicza się: urządzenia oświaty, nauki, kultury, zdrowia i opieki społecznej, handlu (detalicznego i hurtowego), gastronomii, sportu, turystyki i inne (np. ochrona przeciwpożarowa, hotele, łaźnie, cmentarze itd.). Do terenów usług zalicza się także tereny rzemiosła, stanowiącego bardziej czynnik obsługi ludności aniżeli produkcji (tzw. usługi dla ludności).

§ 3

Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (§6);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§7);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§8);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§9);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (§10);
- 6) 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 (§11);
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (§12);
- 9) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§13);
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§14);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§15);
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (§16).

§ 4

Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego uchwałą (granica planu);
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5

1. Umieszczone na rysunku planu pozostałe elementy graficzne mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust.1 tj. symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na mapie sytuacyjno – wysokościowej, na której wykonany został rysunek planu pełnią funkcje informacyjne lub orientacyjne.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE – DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 6

PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

1. Plan ustala przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Na obszarze objętym planem wyróżnia się:
 - 1) **U/P/S** - tereny przemysłowo – składowe oraz usług;
 - 2) **ZP** - tereny zieleni;
 - 3) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne);
 - 4) tereny komunikacji oznaczono symbolami:
 - a) **KDD** - tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe,
 - b) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
2. Dla terenów, o których mowa w § 6 ust 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Ustala się, że wymagania dotyczące: powierzchni biologicznie czynnej, ilości miejsc parkingowych, odprowadzenia wód opadowych, miejsca dla pojemników na odpady stałe i surowce wtórne, uciążliwości obiektów – odnoszą się do terenu działki własnej.
4. Ustala się, że wymagania dotyczące minimalnej wielkości działki nie dotyczą działek powstałych w wyniku podziałów dokonanych przed uchwaleniem niniejszego planu.

§ 7

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się funkcję przemysłowo – składową oraz usług – jako podstawowe przeznaczenie obszaru objętego planem.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:
 - 1) formy architektoniczne budynków należy kształtować w sposób harmonijny, z dbałością o wyraz przestrzenny całości obiektu;
 - 2) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy w celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru;
 - 3) realizacja zieleni urządzonej z elementami detalu urbanistycznego na tych częściach terenów, które w projekcie zagospodarowania przeznaczono pod powierzchnie biologicznie czynne.
3. Ustala się nakaz dostosowania usytuowania obiektów małej architektury takich jak ławki, kosze na śmieci, oświetlenie itp. do wymagań ochrony wartościowych pojedynczych i skupisk drzew oraz zakaz utwardzania i innego rodzaju ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych nie związanych z pielęgnacją w promieniu co najmniej 1,5m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk.

4. Ustala się zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i obiektach małej architektury.

§ 8

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Na terenie objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują ograniczenia wynikające z ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych i parków krajobrazowych.
2. Tereny oznaczone symbolami: **1U/P/S, 2U/P/S, 3U/P/S, 4U/P/S, 5U/P/S, 6U/P/S** oraz **ZP** (przedstawione graficznie na załączniku nr **1A** znajdują się w Nadbużańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.
3. Eksploatacja obiektów nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych.
4. Ustala się, że wszelka uciążliwość musi zamykać się w granicy działki.
5. Gospodarka odpadami zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie Terespol.
6. Nakazuje się ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych poprzez:
 - 1) zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
 - 2) objęcie całego obszaru opracowania zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych;
 - 3) składowanie odpadów stałych w kontenerach sytuowanych na utwardzonych placach przystosowanych do gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu zbiórki selektywnej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych z zastosowaniem podczyszczalni.
7. Nakazuje się ochronę powietrza poprzez:
 - 1) zaopatrzenie obszarów zabudowy w energię ciepłą ze źródła indywidualnego przy wykorzystaniu czynnika grzewczego niskoemisyjnego;
 - 2) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych; zalecane są gatunki odporne na emisję spalin samochodowych.
8. Nakazuje się kształtowanie, wprowadzanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejącej zieleni. Wycinanie drzewostanu powinno mieć charakter marginalny i sprowadzać się do egzemplarzy najmniej wartościowych.
9. W strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m od granicy cmentarza znajdującego się poza obszarem opracowania), oznaczonej na rysunku planu zakazuje się:
 - 1) lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony;
 - 2) lokalizowania zakładów żywienia zbiorowego;
 - 3) lokalizowania zakładów przechowujących żywność;
 - 4) lokalizowania zakładów produkujących artykuły żywności;
 - 5) lokalizowania studzien służących czerpaniu wody pitnej i wody dla potrzeb gospodarczych.

§ 9

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe indywidualnie wpisane do rejestru zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe indywidualnie figurujące w gminnej ewidencji zabytków.
3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
4. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty, które mogłyby stanowić dobra kultury współczesnej.
5. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występuje krajobraz kulturowy, który powinien być objęty szczególną formą ochrony.
6. Dla obszaru objętego planem miejscowym Rada Gminy nie podjęła uchwały w sprawie utworzenia parku kulturowego.

§ 10

ZASADY WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników.

§ 11

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.
2. W planie nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani tereny górnicze.

§ 12

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

1. W planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych do scalenia i podziału nieruchomości obligatoryjnie.
2. Nowowydzielane działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne.
3. Nowowydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do sieci infrastruktury technicznej.
4. Dla nowowydzielanych działek ustala się następujące parametry podziału:
 - 1) minimalna powierzchnia działki: **1500 m²**
 - 2) minimalna szerokość działki: **30 m**
5. Dopuszcza się korekty istniejących podziałów działek.
6. Kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego ustala się na 90° (z tolerancją do 15°).

§ 13

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem zapewniona jest poprzez sieć dróg publicznych o następujących kategoriach:
 - 1) **KDZ** droga zbiorcza (położona poza granicami opracowania);
 - 2) **KDL** droga lokalna (położona poza granicami opracowania);
 - 3) **KDD** drogi dojazdowe;oraz drogi wewnętrzne dojazdowe **KDW**.
2. Dla poszczególnych klasyfikacji dróg plan ustala następujące parametry:
 - 1) **1KDD, 2KDD** drogi dojazdowe:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: **10m,**
 - b) szerokość jezdni (1x2): **min. 5m,**
 - c) minimalna odległość nowej zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) nie dopuszcza się lokalizacji miejsc parkingowych;
 - 2) **1KDW, 2KDW, 3KDW** drogi wewnętrzne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: **10m;**

- b) szerokość jezdni (1x2): min. 5m;
 - c) minimalna odległość nowej zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.
- 3. Nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu przy zastosowaniu minimalnych wskaźników:
 - 1) przemysł, składy:
 - a) dla samochodów osobowych: 3 miejsca parkingowe / 5 osób zatrudnionych,
 - b) dla samochodów ciężarowych: w zależności od rodzaju produkcji i wielkości spedycji;
 - 2) usługi - 3 miejsca parkingowe / 100m² powierzchni sprzedaży;
 - 3) biura - 6 miejsc parkingowych / 100m² powierzchni użytkowej.
- 4. W przypadku lokalizowania na działce zabudowy przemysłowej, usługowej i biur – ilość miejsc parkingowych oblicza się oddzielnie dla każdej funkcji.
- 5. Realizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu warunków z zarządcą drogi;
- 6. Nowe sieci drogowe należy realizować etapowo – w dostosowaniu do występujących potrzeb (głównie w dopasowaniu do kolejności realizacji zabudowy).
- 7. **Zaopatrzenie w wodę:**
 - 1) z systemu wodociągowego zasilanego z ujęcia wód podziemnych;
 - 2) przewiduje się rozbudowę sieci rozdzielczej istniejących wodociągów;
 - 3) utrzymuje się istniejące sieci wodociągowe w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównego wodociągu;
 - 4) awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę należy przewidzieć zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 8. **Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków sanitarnych:**
 - 1) ustala się odprowadzanie ścieków kanalizacji sanitarnej;
 - 2) nakazuje się włączenie do kanalizacji sanitarnej, do czasu wykonania kanalizacji dopuszcza się lokalizację szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników bezodpływowych;
 - 3) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu.
- 9. **Elektroenergetyka:**
 - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących urządzeń elektroenergetycznych do czasu ew. przebudowy lub modernizacji istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, przy zachowaniu wymaganych normami PN-E-05100-1, PN-76/E-05125 odległości od planowanej zabudowy;
 - 2) przewiduje się realizację stacji transformatorowych na wydzielonych działkach – na etapie projektu budowlanego;
 - 3) dopuszcza się zmiany przebiegu sieci elektroenergetycznych na etapie projektu budowlanego;
 - 4) oświetlenie uliczne z sieci zasilanej z projektowanych stacji transformatorowych.
- 10. **Telekomunikacja:**
 - 1) w obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury technicznej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupki kablowe itp.;
 - 2) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci.
- 11. **Energetyka:**

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach niskoemisyjnych (gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, elektryczność, biomasa lub inne odnawialne źródła energii).

12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie z projektowanej sieci w gminie Terespol;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowych – za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych.
- 3) dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł gazu.

13. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami zgodnie z systemem oczyszczania obowiązującym w gminie Terespol;
- 2) stosowanie urządzeń umożliwiających segregację odpadów;;
- 3) potrzeby terenowe dla selektywnego gromadzenia odpadów przewidzieć w projektach realizacyjnych.

14. Inne ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej poza pasem drogowym w uzgodnieniu z właścicielem nieruchomości, w sposób jak najmniej ograniczający użytkowanie terenu;
- 2) dopuszcza się zmianę trasy projektowanej sieci rurociągu produktów naftowych na etapie projektu budowlanego, pokazanej na rysunku planu jako „sieci infrastruktury technicznej”.

Rozdział 3

USTALENIA REALIZACYJNE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

1. Dla terenów przemysłowo – składowych oraz usług oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/P/S, 2U/P/S, 3U/P/S, 4U/P/S, 5U/P/S, 6U/P/S ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
tereny przemysłowo - składowe oraz usług:
 - a) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn. dróg, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, placów raz zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury i in. nie oznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu. Wszystkie ww. obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów użytkowych przeznaczonych na prowadzenie działalności służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem obiektów handlowych wielkopowierzchniowych;
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
 - d) dopuszcza się lokalizację funkcji rzemiosła;
 - e) dopuszcza się lokalizację funkcji składowych oraz związanych z obsługą komunikacji;
 - f) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, dla których raport o oddziaływaniu na środowisko wykazał niekorzystny wpływ na przyrodę Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
 - g) ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych, rzemiosła, przemysłowych, składów i baz musi zamykać się w granicy własnej działki;
 - h) ustala się, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

- i) ustala się obowiązek neutralizacji na własnej działce ścieków technologicznych;
 - j) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnej, jako przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu, przy czym obowiązuje zachowanie wskaźników minimalnych;
 - b) dla terenów przemysłowo – składowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum:
 - dla samochodów osobowych: 3 miejsca parkingowe/ 5 osób zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: w zależności od rodzaju produkcji i wielkości spedycji,
 - c) dla terenów usług należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum:
 - 3 miejsca parkingowe/ 100m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla biur:
 - 6 miejsc parkingowych/ 100m² powierzchni użytkowej.
- 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakazuje się oświetlenie przestrzeni publicznych,
 - b) nakazuje się utrzymanie harmonijnej, stonowanej kolorystyki elewacji,
 - c) dopuszcza się wprowadzanie reklam świetlnych oraz szyldów i billboardów do 2 m wysokości;
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy max 60%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min 30%,
 - d) wysokość obiektu max 3 kondygnacje,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem bryły jako całości,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
 - g) działki nr: 726/1, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 725/1, 729/1 są w części zdrenowane;
- 5) Dla terenu oznaczonego symbolem **3UIP/S** obowiązują ustalenia § 14, ust.4.
2. Dla terenów przemysłowo – składowych oraz usług oznaczonych na rysunku planu symbolami : **7UIP/S, 8UIP/S, 9UIP/S, 10UIP/S** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- tereny przemysłowo - składowe oraz usług**
- a) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, dodatkowych elementów układu komunikacyjnego tzn. dróg, ciągów pieszo-jezdných, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, parkingów, placów raz zieleni towarzyszącej, obiektów małej architektury i in. nie oznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania ww. terenu. Wszystkie ww. obiekty muszą być zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów użytkowych przeznaczonych na prowadzenie działalności służącej zaspokajaniu potrzeb ludności, z wykluczeniem obiektów handlowych wielko powierzchniowych,
 - c) dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację funkcji składowych oraz związanych z obsługą komunikacji;
 - e) ustala się, że uciążliwość obiektów usługowych, przemysłowych, składów i baz musi zamykać się w granicy własnej działki,

- f) ustala się, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny,
 - g) ustala się obowiązek neutralizacji na własnej działce ścieków technologicznych,
 - h) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnej, jako przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonych terenów w ilości odpowiadającej zakładanemu programowi użytkowemu, przy czym obowiązuje zachowanie wskaźników minimalnych;
 - b) dla terenów przemysłowo – składowych należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum:
 - dla samochodów osobowych: 3 miejsca parkingowe/ 5 osób zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: w zależności od rodzaju produkcji i wielkości spedycji,
 - c) dla terenów usług należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości minimum:
 - 3 miejsca parkingowe/ 100m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla biur:
 - 6 miejsc parkingowych/ 100m² powierzchni użytkowej;
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nakazuje się oświetlenie przestrzeni publicznych,
 - b) nakazuje się utrzymanie harmonijnej, stonowanej kolorystyki elewacji,
 - c) dopuszcza się wprowadzanie reklam świetlnych oraz szyldów i billboardów do 2m wysokości,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
- 4) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy max 60%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna min 30%,
 - d) wysokość obiektu max 3 kondygnacje,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, obłe lub spadziste, przy uzasadnieniu przyjętej geometrii dachu wyrazem bryły jako całości,
 - f) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - g) działki nr: 762, 764, 765 są w części zdrenowane.
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami : **7U/P/S**, **8U/P/S** obowiązują ustalenia § 14, ust.4.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : **1ZP**, **2ZP** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
teren zieleni;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
 - 4) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych;
 - 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych (betonowych);
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna min 85%;
 - 8) działka nr 726/3 jest w części zdrenowana;
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rowy melioracyjne);
 - 2) ustala się działanie rowów melioracyjnych poprzez stosowanie pogłębionego korytowania, poprawę przepustowości wód poprzez systematyczne koszenie trawy na skarpach;
 - 3) ustala się obowiązek:

- a) pod powierzchniami utwardzonymi o nawierzchni przepuszczalnej (placami, chodnikami prowadzonymi wzdłuż rowów) obowiązuje wykonanie drenów w obsypce z pospółki, uniemożliwiających chwilowe retencjonowanie wód opadowych podczas ulewnych deszczy,
- b) wykonania przepustów pod podjazdami do budynków o średnicach dostosowanych do przepływów,
- c) stałej kontroli drożności systemu;
- 4) dostępność terenów poprzez pas techniczny szer. minimum 5 m;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów : **3U/P/S, 7U/P/S, 8U/P/S** do rowów melioracyjnych jedynie poprzez systemy podczyszczające;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych;
- 7) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE I PRZEJŚCIOWE

§ 15

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

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.

§ 16

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27. 03. 2003 r.

Ustala się jednorazową opłatę na rzecz Gminy od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu:

- 1. dla terenów przemysłowo – składowych oraz usług (U, P, S)
- 2. dla terenów zieleni (ZP)
- 4. dla dróg publicznych dojazdowych i wewnętrznych (KDD, KDW)

25%
2%
1%

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 18

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Terespol.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY


mgr Mieczysław Romaniuk

**DO UCHWAŁY NR XXI/129/09
RADY GMINY TERESPOL
z dnia 17 kwietnia 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany.

Na podstawie 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.) stwierdza się, że do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.

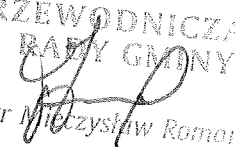
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Mieczysław Romaniuk

**DO UCHWAŁY NR XXI / 129 / 09
RADY GMINY TERESPOL
z dnia 17 kwietnia 2009 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 714/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie 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.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, które będą realizowane przez Gminę Terespol ze środków finansowych własnych, środków pomocowych Unii Europejskiej, środków właścicieli nieruchomości, środków Skarbu Państwa, pożyczek i kredytów, funduszy ochrony środowiska oraz ze środków finansowych wynikających z ustawy Prawo energetyczne.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

mgr Mieczysław Romaniuk