

**UCHWAŁA NR VII/32/24
RADY GMINY TERESPOL**

z dnia 16 grudnia 2024 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Terespol**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1, ust. 2 i ust. 4, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) **Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol przyjętego uchwałą nr X/81/2003 Rady Gminy Terespol z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie przyjęcia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 marca 2004 r., nr 51, poz. 1016).

2. Zakresem zmiany planu miejscowego jest zmiana w części tekstowej polegającej na:

- 1) zmianie ustaleń dotyczących minimalnej odległości zabudowy od ściany lasu;
- 2) uchyleniu zapisów dotyczących lokalizowania obiektów usługowych i dopuszczenia użytkowania części budynków gospodarczych i mieszkalnych na cele usługowe.
3. Granice obszaru objętego zmianą wskazane zostały w załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

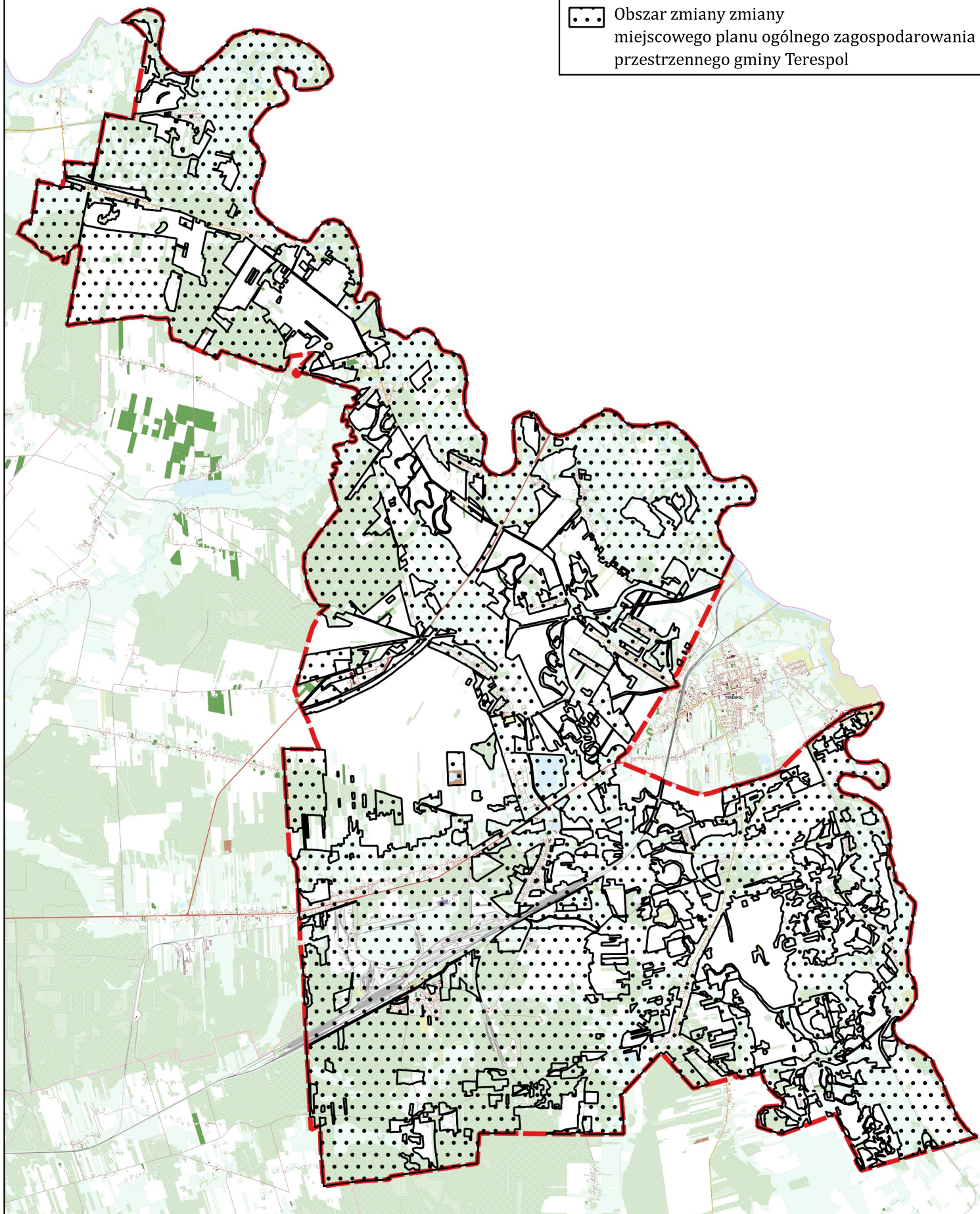
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Lukasz Dragun

-  Granica gminy Terespol
-  Obszar zmiany zmiany
miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Terespol



Uzasadnienie

W dniu 24 września 2024 r. wpłynął wniosek jednego z mieszkańców dotyczący zniesienia wymogu odległości od ściany lasu określony w miejscowym planie ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy.

Obowiązujący plan miejscowy przyjęty uchwałą nr X/81/2003 Rady Gminy Terespol z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 51, poz. 1016 z dnia 24 marca 2004 r.) w swoich ustaleniach posiada zapisy, które stanowią, że minimalna odległość budynków od lasu, istniejącego lub przewidzianego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wynosi 30 metrów, oraz zapis o zachowaniu odległości 50 metrów (w przypadku zabudowy wysokiej).

§ 4 pkt 15 lit. l uchwały stanowi, że dla terenów oznaczonych w planie miejscowym jako MN (mieszkalnictwo jednorodzinne) „ustala się minimalną odległość zabudowy od ściany lasu (istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym) na 30 metrów (z wyjątkiem ul. Długiej w Małaszewiczach)”.

§ 4 pkt 17 lit. j uchwały stanowi, że dla terenów oznaczonych w planie miejscowym jako MR (mieszkalnictwo rolnicze) „*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*”.

§ 4 pkt 18 lit. e uchwały stanowi, że dla terenów oznaczonych w planie miejscowym jako MW (mieszkalnictwo wysokie) „*ustala się minimalną odległość zabudowy od ściany lasu (istniejącego lub przewidzianego w planie miejscowym) na 50 metrów*”.

§ 4 pkt 24 lit. a uchwały stanowi, że „*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 l) i MR j)*”.

Jak wynika z powyższego należy zauważyć, że odległość 30 metrów lub 50 metrów nie odnosi się do pojedynczej nieruchomości, lecz do całego planu miejscowego, zatem słusznym jest przystąpienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie tylko dla pojedynczych działek ewidencyjnych, lecz do całości zapisów odnoszących się do znacznego terenu gminy Terespol.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy uchwała o przystąpieniu przyjęte są ustalenia dotyczące możliwości użytkowania części budynków mieszkalnych i gospodarczych do 30% całkowitej powierzchni tego budynku.

Zgodnie z § 4 pkt 15 lit. j dla terenów MN (mieszkalnictwo jednorodzinne) „*dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 50 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowej – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizacje usług wykraczających poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych*”.

Zgodnie z § 4 pkt 16 lit. k dla terenów MN/U (mieszkalnictwo jednorodzinne z dopuszczeniem usług) „*dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 60 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowej – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizacje usług wykraczających poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych*”.

Zgodnie z § 4 pkt 17 lit. i dla terenów MR (mieszkalnictwo rolnicze) „*dopuszcza się lokalizowanie parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 40 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowej – o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym lokalizuje się funkcję usługową; wyklucza się lokalizacje usług wykraczających poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych*”.

W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych powyższe wynika bezpośrednio z definicji ustawowej t.j. „*budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący albo w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (...) w którym dopuszcza się wydzielanie (...) lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30%*”.

powierzchni całkowitej budynku”. Natomiast definicja budynku gospodarczego nie zakłada już procentowego udziału części usługowej w stosunku do powierzchni całkowitej budynku.

Proponowana zmiana skutkować będzie tym, że w przypadku wykorzystania części budynku mieszkalnego lub gospodarczego będą miały zastosowanie przepisy odrębne tj. ustawy i rozporządzenia.

Zmiana planu miejscowego obejmować będzie zmiany w zakresie części tekstowej uchwały w cyt. powyżej zapisach w taki sposób aby dostosować je do obecnych przepisów prawa, w szczególności do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).

Niezbędny zakres prac planistycznych obejmował będzie w szczególności:

a) opracowanie planu zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);

b) przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W tej sytuacji wnosi się o podjęcie uchwały.