UCHWAŁA NR IX/66/25
RADY GMINY TERESPOL

z dnia 31 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XIX/194/22 Rady Gminy Terespol z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe, Rada Gminy Terespol stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, przyjętego uchwałą Rady Gminy Terespol Nr XVI/97/12 z dnia 21 maja 2012 r. i Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Lubelskiego nr IF-II.747.10.7.2017 z dnia 10 listopada 2017 r.", „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol" przyjętej uchwałą Rady Gminy Terespol Nr XVIII/185/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. oraz „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol" przyjęte uchwałą Rady Gminy Terespol nr XXVII/268/23 z dnia 30 marca 2023 r. i uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
Ustalenia Ogólne
Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe, zwaną dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczenia terenu obejmującego działkę nr 371/12 oraz 371/14 na terenie miejscowości Małaszewicze Małe, określonego granicami w załączniku do Uchwały Nr XIX/194/22 Rady Gminy Terespol z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1: 1000 zawierający ustalenia planu stanowiący załącznik graficzny do uchwały;
2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe.

3. Ustalenia planu stanowiące tekst uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

8) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) lokalizacji obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

3) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

4) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

5) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

6) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla realizacji funkcji produkcji przemysłowej, składów, magazynów z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.);

2) **studium** - należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, przyjęte uchwałą Rady Gminy Terespol Nr XVI/97/12 z dnia 21 maja 2012 r. i Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Lubelskiego nr IF-II.747.10.7.2017 z dnia 10 listopada 2017 r., Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol" przyjętą uchwałą Rady Gminy Terespol Nr XVIII/185/21 z dnia 30 grudnia 2021 r. oraz Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol" przyjętą uchwałą Rady Gminy Terespol nr XXVII/268/23 z dnia 30 marca 2023 r.;

3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol;

4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący Załączniki nr 1 do uchwały;

5) **symbolu** – należy przez to rozumień oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, lub wyłącznie oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu,

w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;

6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający;

7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów liniowych i sieci technicznych, w stosunku do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;

9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu istniejącego, a dla budynku od poziomu terenu istniejącego w miejscu najniżej położonego wejścia, usytuowanego ponad poziomem terenu istniejącego, do najwyżej położonego punktu konstrukcji budynku, a dla obiektów budowlanych do najwyżej położonej części stanowiącej element obiektu budowlanego;

10) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną wegetację roślin, oraz jako woda powierzchniowa;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni działki zajętą przez budynki (powierzchnia obrysu elementów trwale zamykających budynek) w stosunku do powierzchni działki;

12) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą;

13) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą;

14) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług;

15) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji;

16) **systemie barwnym NCS** - należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Colour System), polegający na opisywaniu kolorów poprzez nadanie im jednoznacznej notacji określonej, jako procentowa zawartość czterech podstawowych kolorów –żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, chromatyczności koloru oraz udziału kolorów czarnego i białego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania - wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:

a) PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

5) wymiary w metrach.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań.

2. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki elewacji obiektów budowlanych w odcieniach bieli, żółci, szarości lub ich pochodnych, o niskim nasyceniu barw (odpowiadające systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 2020) z dopuszczeniem jednolitego dla całego budynku akcentowania fragmentów elewacji okładziną trwałą oraz z dopuszczeniem elementów kontrastowych wynikających z potrzeb dekoracyjnych lub logo firmy.

3. Ustala się obowiązek stosowania kolorystyki pokrycia dachowego w kolorze naturalnym (odcienie czerwieni lub brązu) lub grafitowym i jego pochodnych.

4. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Na terenach dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

2) Nakazuje się zachowanie standardów, jakości środowiska oraz standardów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Ustala się wymóg porządkowania wszelkich działań inwestycyjnych wymaganiom ochrony środowiska i gospodarki wodnej.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 poprzez ustalenie kolorystyki elewacji i pokrycia dachów;

2) Wszystkie elementy krajobrazu wraz ze znakami drogowymi powinny sprzyjać wygodzie i bezpieczeństwu ruchu. W szczególności pożądane jest stworzenie dobrych warunków wzrokowych dla prowadzących pojazdy przez sadzenie krzewów, a w monotonnym płaskim terenie – wykonywanie ekranów z zieleni zmniejszających głębię pola widzenia.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszary objęte planem zlokalizowane są poza obszarowymi formami ochrony zabytków;

2) na obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej;

3) na terenach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 11. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

3. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej.

Rozdział 7.
Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 12. Nie ustala się zasad szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie **obsługi komunikacyjnej terenu.**

1) połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:
   a) z drogą gminną, publiczną klasy dojazdowej (ul. Lotnicza), zlokalizowaną poza obszarem objętym planem przez zjazdy z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1PP-PS**;
2) ustala się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych;
3) dopuszcza się realizację niewyznaczonych w planie dojść i dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

2. Ustalenia w zakresie **obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**.

1) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
2) dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
3) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu;
4) w przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z parametrami wymaganymi dla ochrony przeciwpożarowej.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej przez sieć kolektorów do oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) na terenach nieposiadających sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się indywidualne rozwiązania gromadzenia i oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) obowiązek odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) na terenach nieposiadających sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wody deszczowe i roztopowe pochodzące z terenów produkcyjnych oraz z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wprowadzenie do zbiorczej kanalizacji ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego (również odprowadzenie do punktu zlewnego oczyszczalni w przypadku ścieków pochodzących ze zbiorników bezodpływowych) wymaga uzyskania przez Inwestora stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie elektroenergetyki**:

1) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się pas strefy technologicznej z zakazem zabudowy oraz od drzew, krzewów, gałęzi i konarów o szerokości dla linii 15 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych, napowietrzno-kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami;

3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii;

4) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;

5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej o mocy do 100 kW;

6) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

1) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie, jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:

1) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.

8. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:

1) prowadzenie gospodarki odpadami na podstawie obowiązujących zasad i regulacji określonych w obowiązujących przepisach związanych z gospodarowaniem odpadami przyjętymi w gminie.

9. Ustala się następujące zasady **w zakresie ochrony przeciwpożarowej**:

1) urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

2) drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdy powinny zapewniać warunki, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie stawki procentowej służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

1) 30% - dla terenów 1PP-PS.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe.
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 15. Na **terenie produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PP-PS** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa produkcji przemysłowej, składy i magazyny.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa usług komunikacji, zabudowa i infrastruktura związana z obsługa towarów.

3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów.

4. **Maksymalna wysokość zabudowy**: dla budynków produkcyjnych, składów i magazynowych 12 metrów, dla budynków usługowych 12 m, dla budynków gospodarczych oraz garażowych 5 m.

5. **Liczba kondygnacji**: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne dla budynków produkcyjnych, składów i magazynowych i usługowych, dla budynków gospodarczych oraz garażowych – 1 kondygnacja.

6. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej**: 10 %.

7. **Maksymalny udział powierzchni zabudowy**: nie większy niż 70 %.

8. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,001.

9. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 2,0.

10. **Geometria dachu:** płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

11. **Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych:** 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej.

12. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** 1 miejsce parkingowe dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową na każde 500 m2 powierzchni użytkowej.

13. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.

14. Dopuszcza się lokalizację systemów fotowoltaicznych do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefą ochronną.

15. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

16. Ustala się lokalizację budynków od granicy lasu, występującego poza trenem objętego zmianą planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 16. Dla obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe, 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.) oraz Uchwała nr VIII/82/20 Rady Gminy Terespol z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol i opracowania planu miejscowego dla części miejscowości Małaszewicze Małe.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

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

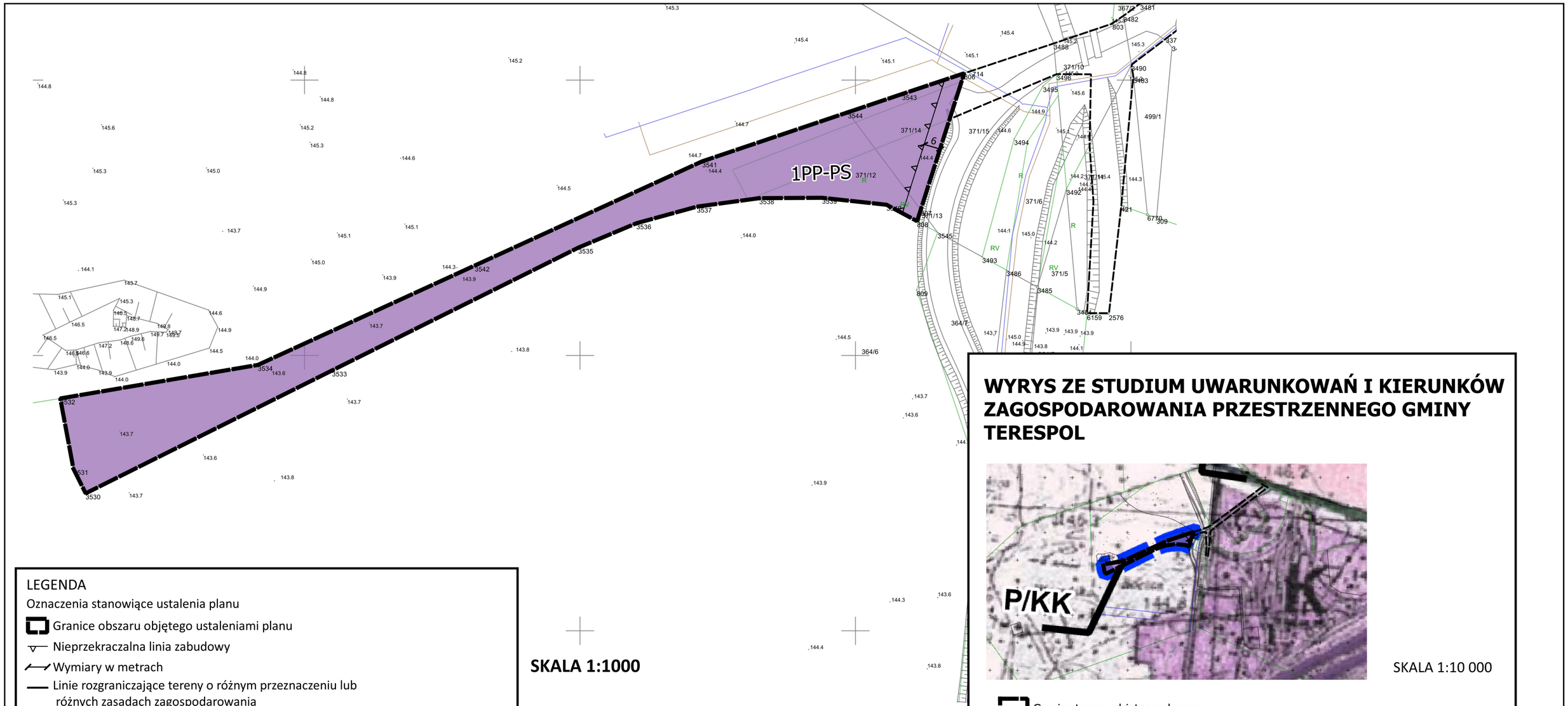
Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Dragun

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESPOL DLA CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI MAŁASZEWICZE MAŁE

N

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR IX/66/25 RADY GMINY TERESPOL Z DNIA 31 MARCA 2025 R.



LEGENDA

Oznaczenia stanowiące ustalenia planu

Granice obszaru objętego ustaleniami planu

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Wymiary w metrach

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

PP-PS Teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów

Oznaczenia stanowiące ustalenia informacyjne planu - poza opracowaniem

Teren komunikacji drogowej

Cały obszar objęty ustaleniami planu położony jest w obszarze zdegradowanym.

SKALA 1:1000

0 50 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESPOL

SKALA 1:10 000

Granica terenu objętego planem

Granica obszarów objętych zmianą Studium

Oznaczenie terenów o różnym przenaczeniu i zasadach zagospodarowania:

P/KK Tereny produkcji oraz komunikacji kolejowej i szynowej

K GŁÓWNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY KOMUNIKACYJNEJ (Małaszewicze, Koroszczyn)

W WOLNY OBSZAR CELNY

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe sporządzono w układzie współrzędnych: Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000 (PL-2000) - strefa 8

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe została sporządzona na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z PZGiK.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/66/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 31 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Rada Gminy Terespol stwierdza, że do przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/66/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 31 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania

Ustalenia projektu zmiany planu nie wymagają realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/66/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 31 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w "Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol" oraz Uchwały nr XIX/194/22 Rady Gminy Terespol z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Małaszewicze Małe.

Proponowany obszar do objęcia zmianą miejscowego planu obejmuje obszar na terenie gminy Terespol wyznaczony zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest na terenie gruntów ornych (RV) oraz dróg (dr). W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki objęte planem posiadają przeznaczenie pod lasy.

Opracowana zmiana planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów. Celem zmiany jest konieczność stosowania przepisów z nowego rozporządzenia, tj. Rozporządzenia Ministra Rozwoju o Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które zmienia m.in. symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów. Dotychczasowe przeznaczenie obszaru jest nieadekwatne do potrzeb, co w znacznym stopniu utrudniało prowadzenie działalności inwestycyjnej.

Głównym celem zmiany miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków, obiektów budowlanych oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków oraz obiektów budowlanych takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

Teren objęty zmianą miejscowego plany zagospodarowani przestrzennego położony jest poza obszarami prawnej ochrony przyrody w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1478, z późn. zm.).

Na terenie objętym zmiana planu występują gruntów ornych (RV) oraz dróg (dr).

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087, z późn. Zm.). Teren objęty granicami zmiany planu położony jest poza terenami zagrożonymi powodzią.

Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2024 poz. 82 z późn. zm.) obszary nie wymagały uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Tereny objęte planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków czy Gminnej Ewidencji Zabytków. Nie występują strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenach objętych granicami projektu zmiany planu miejscowego planuje się uzbrojenie techniczne w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód deszczowych oraz zaopatrzenia w ciepło i gaz.

Na obszarach objętych planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących pojedynczych terenów.

Ustalenia planu dopuszczają realizację niewyznaczonych w planie dojść i dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Terespol przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),

2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od 30 grudnia 2024 r. do 24 stycznia 2025 r.,

3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu 8 stycznia 2025 r. oraz zbieranie uwag do dnia 7 lutego 2025 r.,

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy Terespol uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol".

Projekt zmiany miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą nr Uchwałą nr XXXIII/324/24 Rady Gminy Terespol z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego oraz konieczność stosowania przepisów z nowego rozporządzenia, tj. Rozporządzenia Ministra Rozwoju o Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które zmienia m.in. symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów. . Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym.

Załącznik graficzny nr 1 zmiany planu miejscowego opracowano w skali 1: 1000, na podkładzie mapy zasadniczej udostępnionej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w Białej Podlaskiej.

Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do niniejszej uchwały zawiera rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach finansowania. Dokumentem, który szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych" uchwalenia zmiany planu opracowana na etapie jej sporządzania.

Załącznik nr 4 stanowią dane przestrzenne do zmiany planu miejscowego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w formie elektronicznej.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.