DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 8 marca 2018 r.

Poz. 995

Elektronicznie podpisany przez:
Paweł Chruściel; Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublin
Data: 08.03.2018 15:10:00

UCHWAŁA NR XXXVII/213/18
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM

z dnia 15 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXVIII/164/17 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice, Rada Miejska w Ostrowie Lubelskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania i zasięg terytorialny planu

§ 1. 1. Po stwierdzeniu nienaruszalności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Ostrów Lubelski (przyjętym uchwałą Nr XXI/116/2000 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 19 grudnia 2000 r., zmienionym uchwałą Nr XIX/123/12 Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim z dnia 14 września 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice, zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar części miejscowości Kolechowice wyznaczony na rysunku planu.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wyrażonych w formie tekstowej, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz załączników, które są integralnymi częściami uchwały:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej „rysunkiem planu", opracowany w skali 1:1000, zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice – Rysunek planu;

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice;

3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) komunikacja – tematyka obejmująca komunikację transportową, w tym: powietrzną (lotniczą), wodną (śródlądową i morską) oraz lądową (drogową i kolejową), a nie obejmująca zaliczonych do infrastruktury technicznej telekomunikacji oraz komunikacji specjalnej (rurociągi, linie przemysłowe itp.), a także nie objętej problematyką planistyczną łączności tradycyjnej;

2) linia rozgraniczająca – ściśle określona linia, która wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania w tym drogi, ulice i ciągi komunikacyjne;

3) linia zabudowy infrastruktury – linia umieszczona w odległości od linii rozgraniczającej, ograniczająca przestrzeń, w obrębie której mogą być realizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne) oraz inne obiekty budowlane nie będące zabudową kubaturową, przy czym poza linię zabudowy infrastruktury mogą być wysunięte wyłącznie odcinki przewodów przechodzące na drugą stronę pasa drogowego lub łączące przewody nowe z istniejącymi zlokalizowanymi poza linią zabudowy infrastruktury, z zastrzeżeniem przepisów o drogach publicznych;

4) obszar – teren lub zbiór terenów, położonych oddzielnie od innych terenów, ograniczonych granicami obszaru objętego planem;

5) plan – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący niniejszą uchwałę wraz z załącznikami;

6) przepisy odrębne – obowiązujące przepisy ustaw oraz rozporządzeń;

7) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są możliwe do realizacji na danym terenie;

8) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie terenu, które powinno dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

9) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu i nie może przekroczyć 10 % jego powierzchni, chyba że w ustaleniach planu określono inaczej;

10) rysunek planu – graficzny załącznik do niniejszej uchwały w skali 1 : 1000;

11) teren – o ile z treści uchwały nie wynika inaczej, teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz określony wyróżnikiem cyfrowym i literowym określającym sposób jego użytkowania;

12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Ostrowie Lubelskim;

13) urządzenia towarzyszące – nie będące obiektami budowlanymi urządzenia, w szczególności urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem obiektów budowlanych zlokalizowanych na poszczególnych terenach;

14) ustawa – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

15) zabudowa kubaturowa – zabudowa, którą tworzą budynki i obiekty budowlane nadziemne, którym można przypisać parametr objętości, wraz z instalacjami i urządzeniami towarzyszącymi nadziemnymi, a także inne rodzaje obiektów naziemnych, którym można przypisać parametr objętości, nie będące przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Wyłączenia zawartości planu

§ 4. 1. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym planem:

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

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów poza wymienionymi w § 10;

4) terenów górniczych;

5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

6) obszarów osuwania się mas ziemnych;

7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Plan nie zawiera określenia następujących ustaleń wymienionych w art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, ze względu na brak ich występowania na obszarze objętym planem:

1) obszarów, miejsc lub tworów przyrody objętych ochroną przyrody;

2) obszarów ograniczonego użytkowania lub stref przemysłowych;

3) obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją;

4) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowionych stref ochronnych ujęć wód.

Rozdział 3.
System oznaczeń planu

§ 5. 1. Poszczególnym terenom, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, przypisuje się określone przeznaczenie podstawowe, oznaczone na rysunku planu graficznie, wyróżnikami cyfrowymi określającymi kolejną liczbę porządkową oraz wyróżnikami literowymi określającymi kategorie przeznaczenia terenów przyjętymi w § 6 ust. 1, które są ustaleniami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich wyróżnikami cyfrowo-literowymi;

3) linie zabudowy;

4) oznaczenia wymiarowania.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

1) treść mapy, na której sporządzano rysunek planu;

2) linie rozgraniczające i oznaczenia terenów i dróg przylegających do obszaru objętego planem;

3) granice terenów, obszarów i stref oraz oznaczenia uzbrojenia terenu przebiegające poza granicami obszaru objętego planem.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice obszarów, terenów i stref biegnące na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne i strefowe dla całego obszaru objętego planem
Rozdział 1.
Kategorie przeznaczenia terenów

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oraz ich wyróżniki literowe:

1) tereny rolnicze – „R".

2. Zasady zagospodarowania poszczególnych terenów określone zostały w dziale III rozdział 1-3.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

2) wszelkie projektowane na terenach objętych planem stałe lub tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sposobu zgłaszania przeszkód lotniczych;

3) ustala się możliwość połączeń i podziałów nieruchomości według przepisów odrębnych;

4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) obowiązuje ochrona terenów zieleni i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz powierzchniowej eksploatacji kopalin;

3) obowiązuje sposób postępowania z odpadami określony w obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku oraz innych obowiązujących uchwałach dotyczących gospodarki odpadami;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują obszary, miejsca lub twory przyrody objęte ochroną przyrody.

Rozdział 4.
Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy, gabaryty obiektów, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) wprowadza się zakaz realizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej;

2) ustala się możliwość lokalizacji, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem tych terenów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, uzbrojenia terenu, obiektów gospodarki odpadami (niezwiązanych z podłożem) oraz związanych z nimi urządzeń towarzyszących służących bezpośredniej obsłudze tych terenów lub terenów sąsiednich.

2. Szczegółowe ustalenia w zakresie zasad, parametrów i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym wskaźniki intensywności zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, linie zabudowy oraz gabaryty obiektów dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdziale 1.

Rozdział 5.
Inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 407 – Niecka Lubelska (Chełm – Zamość), dla którego nie został ustanowiony obszar ochronny, wobec czego w planie nie ustala się szczegółowych zasad jego ochrony. Przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie nie przewiduje bezpośredniego wykorzystania zasobów wód podziemnych lub lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie zagrozić środowisku wodno-gruntowemu, wobec czego realizacja ustaleń niniejszego planu nie spowoduje zagrożenia wód podziemnych.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 11. Szczegółowe ustalenia dotyczące zasad obejmujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, obowiązujące na obszarze objętym planem, określone zostały w dziale III rozdział 1 - 3.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zasady realizacji potrzeb parkingowych

§ 12. 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązujące na obszarze objętym planem:

1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym planowane jest poprzez istniejącą drogę wojewódzką nr 813, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 15 uchwały;

2) na obszarze objętym planem nie ustala się zasad realizacji potrzeb parkingowych;

3) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

4) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznymi układami infrastruktury technicznej dotyczącymi zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, gaz oraz odbiór ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się za pośrednictwem istniejących i planowanych zbiorczych systemów infrastruktury technicznej;

5) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

2. Szczegółowe ustalenia w powyższym zakresie dla poszczególnych terenów objętych planem określone zostały w dziale III rozdział 2 i 3.

Rozdział 8.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. 1. Tereny przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu jego realizacji, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

2. Dla dotychczasowego użytkowania terenów nie ustala się terminów czasowych.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów objętych planem

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy

§ 14. Na wyznaczonym w planie terenie rolniczym oznaczonym wyróżnikiem cyfrowo-literowym **„1R”**, obowiązują następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu pod uprawy polowe, użytki zielone, sady i ogrody;

2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu pod realizację:

a) różnorodnych biologicznie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) urządzeń melioracji wodnych,

c) uzbrojenia terenu,

3) na terenach tego przeznaczenia obowiązuje całkowity zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;

4) obowiązuje wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1;

5) obowiązuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90%;

6) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: maksymalnie 5 m od najniższego poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu lub najwyższej występującej krawędzi obiektu nieposiadającego dachu;

7) ustala się z zastrzeżeniem § 7.pkt 2 możliwość realizacji obiektów takich jak: maszty, wieże, słupy elektroenergetyczne i konstrukcje wsporcze przewodów, o wymiarze poziomym nie przekraczającym 5 m, wyższych niż 5 m lecz nie wyższych niż:

a) 70 m dla masztów i wież,

b) 16 m dla słupów elektroenergetycznych,

c) 7 m dla konstrukcji wsporczych przewodów i urządzeń;

8) obowiązują ustalenia ogólne i strefowe określone w dziale II;

9) obowiązują ustalenia w zakresie komunikacji określone w § 15;

10) obowiązują ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej określone w § 16.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się liniami rozgraniczającymi terenów komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady ogólne na terenach komunikacji:

1) nie przewiduje się realizacji dróg publicznych;

2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem przyległego do drogi wojewódzkiej powinna odbywać się za pośrednictwem istniejących zjazdów, bądź dróg niższych kategorii z możliwością lokalizowania nowych zjazdów na zasadach określonych w przepisach o drogach publicznych;

3) ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości jezdni minimum 4,5 m lub przy zastosowaniu mijanek o szerokości jezdni minimum 3 m, ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnych o szerokości jezdni minimum 5 m oraz ciągów komunikacyjnych pieszych i rowerowych, niebędących przestrzeniami publicznymi;

4) dla zabudowy zlokalizowanej przy drodze wojewódzkiej nr 813 obowiązuje linia zabudowy infrastruktury – 12 m od linii rozgraniczającej (wyznaczona w odległości większej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni);

5) ustala się realizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizcji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się następujące zasady szczegółowe dotyczące różnych rodzajów przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

1) ustala się utrzymanie przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i konserwacji oraz budowę nowej infrastruktury technicznej;

2) w zakresie szczegółowej lokalizacji przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

3) lokalizację przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej należy przewidzieć głównie w terenach przyległych do pasów drogowych, z zastrzeżeniem przepisów o drogach;

4) ustala się możliwość likwidacji lub przebudowy kolidujących z planowanym zagospodarowaniem istniejącej infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zakazuje się sadzenia drzew i roślinności o rozbudowanych systemach korzeniowych w miejscach przebiegu podziemnych przewodów lub urządzeń infrastruktury technicznej;

6) wszelkie określone w ustaleniach planu ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie mają zastosowania do lokalizacji systemów infrastruktury technicznej; z zastrzeżeniem obowiązujących przepisów dla obszaru objętego formami ochrony przyrody.

DZIAŁ IV.
Postanowienia końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości **30 %** dla całego obszaru objętego planem.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Robert Powałka

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XXXVII/213/18
RADY MIEJSKIEJ W OSTROWIE LUBELSKIM
Z DNIA 15 LUTEGO 2018 R.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag w trakcie wyłożenia projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wolnych od zabudowy Gminy Ostrów Lubelski dla obszaru części miejscowości Kolechowice" do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że do projektu planu w ustawowym terminie nie wniesiono uwag.