



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 28 września 2022 r.

Poz. 4588

### UCHWAŁA NR XXIII/229/22 RADY GMINY TERESPOL

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Pl. Ryszarda Kaczorowskiego w Kobylanach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr IX/108/20 Rady Gminy Terespol z dnia 23 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol i opracowania planu miejscowego dla części miejscowości Kobylany, **Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Pl. Ryszarda Kaczorowskiego w Kobylanach nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol", przyjętego uchwałą Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012 r. i zmienionego uchwałą Nr XVIII/185/21 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2021 r.

**§ 2. 1.** Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol zatwierdzony Uchwałą Nr XIX/109/2008 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany dla obszaru „Centrum Gminy” oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o zmianie planu, należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Pl. Ryszarda Kaczorowskiego w Kobylanach.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na załączniku graficznym są ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- 3) symbole terenów, o których mowa w §6 ust. 1 i 2;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwarta pierzeja zabudowy;

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W zmianie planu określa się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady kształtowania krajobrazu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji;
- 9) zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 11) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

2. Ze względu na brak takich terenów w granicach zmiany planu, nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) 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;
- 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) 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;

11) granic terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie ustalające usytuowanie ściany frontowej budynku; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy elementów takich jak:
  - a) schody zewnętrzne, a także balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, znajdujące się ponad kondygnacją nadziemną i wystające nie więcej niż 1,2 m poza lico ściany budynku;
  - b) budowli naziemnych będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu linie stanowiące granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy elementów takich jak:
  - a) schody zewnętrzne, balkony, wykusze, loggie, gzymsy, okapy, zadaszenia, znajdujące się ponad kondygnacją naziemną i wystające nie więcej niż 1,2 m poza lico ściany budynku;
  - b) budowli naziemnych będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury technicznej;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 4) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć procentowy udział sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej w stanie wykończonym, bez powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: tarasy, schody zewnętrzne, rampy, podjazdy, gzymsy, okapy, balkony oraz części podziemne budynków niewystające ponad poziom terenu, do powierzchni działki budowlanej;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone obywatelom przez administrację publiczną lub służby publiczne bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających dane usługi, których celem jest powszechnie dostępne, bieżące nieprzerwane zaspokajanie potrzeb ludności; przez usługi publiczne rozumie się w szczególności usługi administracji, usługi społeczne takie jak ochrona zdrowia, oświata, wychowanie, edukacja, kultura oraz pomoc i opieka społeczna;
- 6) parkingu publicznym – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany poza granicami działki budowlanej na terenach dróg publicznych lub wydzielonych w obowiązującej zmianie planu jako tereny parkingów;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne, współistniejące lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym lub powierzchnia tego terenu nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej lub powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych zmianą planu;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 12°;
- 10) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach z dwoma różnymi nachyleniami połaciami, przy czym dolna połać charakteryzuje się większym nachyleniem niż górna;
- 11) detalu urbanistycznym – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania i urządzenia przestrzeni otwartej mające na celu nadanie jej cech indywidualnych np.: nawierzchnie placów i ciągów komunikacyjnych, oświetlenie terenu, mury oporowe, schody terenowe, rampy, tradycyjne w skali i formie słupy ogłoszeniowe, donice, pergole, ogrodzenia, balustrady, ławki, kosze na śmieci, elementy plastyczne takie jak rzeźby, fontanny oraz inne obiekty małej architektury;

12) dojazdach niewyznaczonych – należy przez to rozumieć dopuszczony zmianą planu nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku zmiany planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów.

2. Dla pojęć niezdefiniowanych w ust. 1 obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 6. 1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) **MW/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

2. Poszczególne pozycje symbolu terenów określonych w ust. 1 pkt 1 są nierozdzielone i oznaczają:

- 1) Pozycja 1 – symbol liczbowy oznaczający nr porządkowy wydzielenia terenu;
- 2) Pozycja 2 – symbol literowy odpowiadający terenowi określonemu w ust. 1 pkt 1;

3. W zmianie planu tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Dopuszcza się na obszarze objętym zmianą planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu oraz usług publicznych, w ramach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

- 1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) ustala się utworzenie zwartej pierzei zabudowy, w której ustala się:
  - a) nakaz sytuowania zabudowy zlokalizowanej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy w sposób, który będzie tworzyć zwartą i ciągłą pierzeję zabudowy;
  - b) dopuszcza się realizację przejazdów bramowych;

2. Ustalenia w zakresie kolorystyki i obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie koloru grafitowego;
- 2) nakaz stosowania pokrycia z blachy panelowej na rąbek stojący;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, przy czym dla elewacji dopuszcza się stosowanie koloru białego;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 1 oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4. Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7, ust. 2 oraz ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 9. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granice nieruchomości, do której prowadzący działalność lub inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz składowania odpadów i prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami na całym obszarze objętym zmianą planu, z wyjątkiem miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji na potrzeby poszczególnych działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 5) ochronę wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zakaz odprowadzania do gruntu ścieków zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 6) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do gruntu lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;

2. Ustala się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze zmiany planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Terespol.

3. Dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi, przy czym w rozumieniu przepisów Prawa Ochrony Środowiska dotyczących ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego:

- 1) tereny MW/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”.
- 2) tereny ZP zalicza się do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.

4. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. W granicach zmiany planu nie występują tereny chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

## **Rozdział 6.**

### **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 granicami zmiany planu zlokalizowane są poza obszarowymi formami ochrony zabytków;
- 2) Na obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej;
- 3) Na terenach objętych zmianą planu nie występują stanowiska archeologiczne.
- 4) Z przedmiotem znalezionym podczas prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11.** W zakresie wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny 1ZP, 2ZP, na których ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić elementy podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenów oraz kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 3) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do potrzeb lokalnego ekosystemu;
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;

5) części naziemne urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 12. 1. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Minimalna powierzchnia działki w przypadku podziału nieruchomości – nie ustala się.

3. Minimalna szerokość frontu działki – nie ustala się.

4. Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę od 85° do 95°.

5. Ustalenia ust. 4 nie dotyczą niewyznaczonych na rysunku zmiany planu:

- 1) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) działek pod tereny komunikacji, w tym dojazdów wewnętrznych;
- 3) podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową

6. Dla niewyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzelotowych dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 5, pkt 2, podział nieruchomości winien uwzględniać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. Dla budynków realizowanych i planowanych do realizacji na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskanej przed wejściem w życie zmiany planu, dopuszcza się zmianę tej decyzji pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników dotyczących zagospodarowania terenów i zabudowy ustalonych w zmianie planu.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji**

§ 14. 1. Dla wyznaczonych w zmianie planu terenów ustala się bezpośredni lub pośredni dostęp do dróg publicznych przez ciągi pieszo-jezdne zlokalizowane poza granicami zmiany planu.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, jeżeli przepisy szczegółowe umożliwiają ich lokalizację.

3. Niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i dojazdy powinny zapewniać warunki, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady wyznaczania miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – min. 1 miejsca na mieszkanie;
- 2) dla usług handlu – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 3) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

5. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem ust. 6.

6. Dopuszcza się w bilansie miejsc postojowych uwzględnienie parkingów publicznych zlokalizowanych w odległości nie większej niż 100 m poza granicami opracowania niniejszej zmiany planu.

7. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 11.

### Zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem podstawowym.

3. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń, po uprzednim uzyskaniu zgody i warunków ich przebudowy od zarządcy sieci.

4. Ustala się obsługę terenów objętych zmianą planu:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) dla całego obszaru zmiany planu ustala się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wód położonego poza granicą zmiany planu poprzez gminną sieć wodociągową;
- b) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) dopuszcza się lokalizację przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych poza granicami zmiany planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) dla całego obszaru zmiany planu ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków położonej poza granicą zmiany planu poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
- b) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej;
- b) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi w granicach działki budowlanej, do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i studni chłonnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- c) dopuszcza się lokalizację przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych poza granicami zmiany planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
- b) zasilanie w gaz wymaga budowy sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci, a ponadto:
  - projektowane sieci gazowe winne spełniać warunki techniczne określone w przepisach odrębnych;
  - linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu;
  - lokalizacja szafek gazowych w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
  - przy projektowaniu sieci gazowej należy uwzględnić strefy kontrolowane, w których zakazuje się lokalizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, a także wprowadzać nasadzeń drzew i krzewów;
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych podziemnych zbiorników gazowych do czasu realizacji sieci gazowej;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się rozwój sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego wyłącznie jako sieci kablowe;
  - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
  - c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych podziemnych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia, po uzgodnieniu warunków przyłączenia z zarządcą sieci;
  - d) przy projektowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić rezerwę terenu pod budowę nowych stacji transformatorowych, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia terenu zabudowy;
  - e) realizacja nowych przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemne;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) gospodarka odpadami zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Terespol oraz przepisami odrębnymi;
  - b) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w urządzenia i miejsca umożliwiające zbieranie odpadów;
- 7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- a) rozwój systemu poprzez budowę podziemnych sieci telekomunikacyjnych oraz obiektów związanych z ich funkcjonowaniem;
  - b) ustala się dostęp do sieci infrastruktury telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych kablowych linii telekomunikacyjnych, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
  - b) w przypadku braku możliwości podłączenia budynku do zbiorczej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania**

§ 16. 1. Do czasu realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w zmianie planu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu pod warunkiem, że:

- 1) prowadzona na terenie działalność nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jego granice;
- 2) dotychczasowa funkcja lub sposób zagospodarowania terenu pozwala na wprowadzenie na terenach sąsiednich ustaleń zmiany planu;

2. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

## **Rozdział 13.**

### **Ustalania szczegółowe**

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa, w tym usług handlu, gastronomii, hoteli oraz rzemiosła, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi publiczne;
  - b) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;
  - c) drogi wewnętrzne;
  - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – do 11,5 m;
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3 kondygnacji;
  - c) geometria dachu:
    - dachy mansardowe;
    - nachylenie połaci dolnej od 40° do 60°;
    - nachylenie połaci górnej od 10° do 30°;
    - dopuszcza się stosowanie lukarn z dachem dwuspadowym o nachyleniu połaci do 45°;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - e) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - f) nakazuje się tworzenie zwartej pierzei zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
  - g) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 50%;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
- a) 1MW/U – z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego 1KXS lub projektowanego ciągu pieszo-jezdnego 2KXS, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
  - b) 2MW/U – z projektowanych ciągów pieszo-jezdnymi 2KXS i 3KXS, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
  - c) 3MW/U – z istniejącej drogi dojazdowej 9KDD oraz z istniejących ciągów pieszo-jezdnymi 3KXS i 5KXS, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 7;
- 7) zasady kształtowania krajobrazu określono w § 8;
- 8) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określono w § 9;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w § 10;
- 10) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w § 11;
- 11) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 12;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w § 13;
- 13) zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji, w tym zasady realizacji zabudowy określono w § 13;
- 14) zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 15;

15) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania na warunkach określonych w § 16.

**§ 18.** 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1ZP, 2ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ciągi piesze i rowerowe;
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z funkcją podstawową;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową;
  - b) nasadzenia prowadzić z wykorzystaniem gatunków rodzimych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10%;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - c) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – nie ustala się;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 7;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu określono w § 8;
- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określono w § 9;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w § 10;
- 9) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w § 11;
- 10) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 12;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w § 13;
- 12) zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 14;
- 13) zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 15;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania na warunkach określonych w § 16.

#### **Rozdział 14. Ustalania końcowe**

**§ 19.** Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w wysokości 20%.

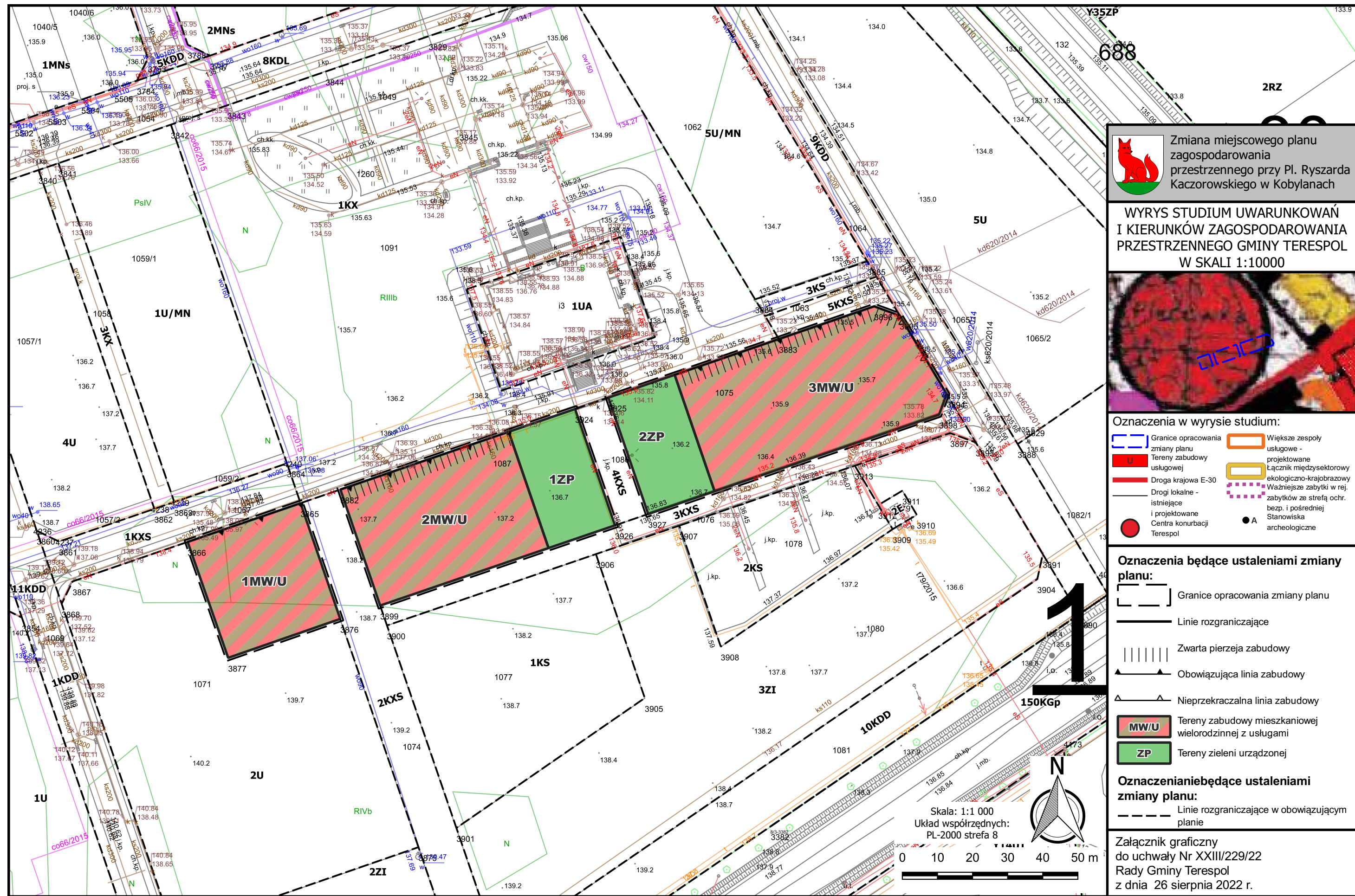
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

**§ 21.** W granicach objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/109/2008 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany dla obszaru „Centrum Gminy” oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Mieczysław Romaniuk**



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Pl. Ryszarda Kaczorowskiego w Kobylanach

**WYRYS STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TERESPOL W SKALI 1:10000**



**Oznaczenia w wyrysie studium:**

- Granice opracowania zmiany planu
- Tereny zabudowy usługowej
- Droga krajowa E-30
- Drogi lokalne - istniejące
- Centrum konurbacji Terespol
- Większe zespoły usługowe - projektowane
- Łącznik międzysektorowy ekologiczno-krajobrazowy
- Ważniejsze zabytki w rej. zabytków ze strefy ochr. bezp. i pośredniej
- Stanowiska archeologiczne

**Oznaczenia będące ustaleniami zmiany planu:**

- Granice opracowania zmiany planu
- Linie rozgraniczające
- Zwarta pierzeja zabudowy
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- Tereny zieleni urządzonej

**Oznaczenia będące ustaleniami zmiany planu:**

- Linie rozgraniczające w obowiązującym planie

Załącznik graficzny do uchwały Nr XXIII/229/22 Rady Gminy Terespol z dnia 26 sierpnia 2022 r.

Skala: 1:1 000  
 Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 8

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/229/22

Rady Gminy Terespol

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Terespol stwierdza, że w okresie wyłożenia (tj. w dniach od 22 czerwca 2022 r. do 15 lipca 2022 r.) projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie do 29 lipca 2022 r., tj. terminu przewidzianego na składanie uwag po wyłożeniu, do przedmiotowego planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/229/22

Rady Gminy Terespol

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy Pl. Ryszarda Kaczorowskiego w Kobyłanach nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/229/22

Rady Gminy Terespol

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

**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**