



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 28 września 2022 r.

Poz. 4589

UCHWAŁA NR XXIII/230/22 RADY GMINY TERESPOL

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na części obszaru "Centrum Gminy" 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) 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 VIII/83/20 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 Kobylany, zmienionej Uchwałą nr XIII/134/21 Rady Gminy Terespol z dnia 31 marca 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol i opracowania planu miejscowego dla części miejscowości Kobylany, **Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:**

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na części obszaru "Centrum Gminy" 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 na części obszaru "Centrum Gminy" 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa sanitarna cmentarza;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym.

2. Linie rozgraniczające obowiązującego planu nie są ustaleniami niniejszej zmiany planu.

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

§ 4. 1. W planie 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;

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 rekreacyjno-wypoczynkowych oraz 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) 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;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne 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;
 - 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych zmianą planu;
 - 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 12°;
 - 7) 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. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2. **Przeznaczenie terenów**

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;

2. Poszczególne pozycje symbolu terenów określonych w ust. 1 pkt 1-3 są nierozdzielone i oznaczają:

- 1) Pozycja 1 – symbol liczbowy oznaczający nr porządkowy wydzielenia terenu;
- 2) Pozycja 2 – symbol literowy odpowiadający terenom określonym w ust. 1 pkt 1-3;

3. W zmianie planu nie wyznacza się terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2. Ustalenia w zakresie kolorystyki i obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów pochyłych zakaz stosowania innych barw niż odcienie koloru: czerwonego, ciemnozielonego, brązowego i szarego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dla terenów U zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i dachów, przy czym dla elewacji dopuszcza się stosowanie koloru białego;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły i szkła;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów urządzonych w sposób umożliwiający naturalną vegetację roślin.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem MN, 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 lokalizacji 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 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, zalicza się tereny MN do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

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 granicach opracowania zmiany planu nie występują przestrzenie publiczne.

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. Ustala się minimalną powierzchnię działki w przypadku podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – 1300 m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 2MN – 850 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem 3MN – 600 m²;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem 4MN – 500 m²;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem 5MN – 500 m²;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem 1U – 900 m²;

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN – 20 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 2MN – 15 m;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem 3MN – 20 m;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem 4MN – 15 m;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem 5MN – 15 m;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem 1U – 25 m;

4. Ustala się kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę od 75° do 105°.

5. Ustalenia ust. 2-4 nie dotyczą niewyznaczonych na rysunku zmiany planu:

- 1) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) działek pod tereny komunikacji, w tym dróg 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.

1. Oznacza się na rysunku zmiany planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w sąsiedztwie linii średniego napięcia.

2. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustala się pas technologiczny linii oznaczonej na rysunku zmiany planu o szerokości 15,0 m (po 7,5 m w obie strony od osi przewodu), w którym:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 1 zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów do budynków oraz sieci uzbrojenia terenu;
- 4) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów oraz realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ograniczeń wymienionych w pkt 1 i 2;
- 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów;
- 6) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m n.p.t;
- 7) nakazuje się przycinanie drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi, zagrażających bezpieczeństwu linii;
- 8) sposób zagospodarowania winien uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną.

3. Wyznacza się strefę sanitarną cmentarza w odległości 50 m od granic istniejącego cmentarza, położonego poza granicami zmiany planu, w której zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności, a także studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia, i potrzeb gospodarczych, zgodnie z załącznikiem graficznym.

Rozdział 10.

Zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji

§ 14. 1. Dla wyznaczonych w zmianie planu terenów ustala się bezpośredni dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami zmiany planu lub pośredni przez niewyznaczone w zmianie planu dojazdy wewnętrzne.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 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 jednorodzinnej – min. 2 miejsca na mieszkanie;
- 2) dla usług handlu – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca;

- 3) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
5. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej.
6. 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 publicznych 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) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób mogący powodować spływ wody na sąsiednie tereny lub tworzenie się na sąsiednich terenach zastoin wody na skutek podniesienia poziomu gruntu;

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;
 - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, szafki gazowe winne być lokalizowane w linii ogrodzeń i być otwierane na zewnątrz ogrodzenia;

- na terenach niewymienionych w tiret trzecim, 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 i krzewów;
- c) dopuszcza się stosowanie indywidualnych podziemnych zbiorników gazowych;
- 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 kablowych 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 kablowe;
 - f) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach;
- 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 ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszcza się ogrzewanie budynków z istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu.

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 jednorodzinnej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa;
 - b) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;
 - c) drogi wewnętrzne;
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych – do 9,5 m;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – do 5,3 m;
 - c) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 kondygnacje;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych – 1 kondygnacja;
 - d) geometria dachu:
 - dachy dwu- lub wielospadowe;
 - dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - nachylenie połaci do 45°;
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
 - dla terenu 1MN – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej 17KDD zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
 - dla terenu 2MN – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 1KDL oraz projektowanych dróg dojazdowych 8KDD i 17KDD zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
 - dla terenu 3MN – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 4KDL i projektowanej drogi dojazdowej 17KDD, oraz 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 1KDL, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
 - dla terenu 4MN – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 1KDL, w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 4KDL oraz 4,0 m projektowanej drogi dojazdowej 16KDD, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;
 - dla terenu 5MN – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi lokalnej 1KDL i linii rozgraniczającej terenu placu publicznego 2KX, oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi dojazdowej 13KDD, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 30%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 50%;

- dla terenów 5MN – 55%;

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

a) 1MN – z projektowanej drogi dojazdowej 17KDD zlokalizowanej poza granicami zmiany planu;

b) 2MN – z projektowanej drogi lokalnej 1KDL oraz projektowanych dróg dojazdowych 8KDD i 17KDD, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;

c) 3MN – z projektowanych dróg lokalnych 1KDL i 4KDL oraz projektowanej drogi dojazdowej 17 KDD, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;

d) 4MN – z projektowanych dróg lokalnych 1KDL i 4KDL oraz projektowanej drogi dojazdowej 16 KDD, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;

e) 5MN – z projektowanej drogi lokalnej 1KDL i projektowanej drogi dojazdowej 13KDD, 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 miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 14;

14) zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 15;

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

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usługowe, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;

b) drogi wewnętrzne;

c) tereny parkingów;

d) tereny zieleni urządzonej;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy – 11 m;

b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje;

c) geometria dachu:

- dachy dwu- lub wielospadowe;

- nachylenie połaci do 45°;

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 40%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U z projektowanej drogi lokalnej 3KDL i projektowanej drogi dojazdowej 8KDD, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w § 7;
- 8) zasady kształtowania krajobrazu określono w § 8;
- 9) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określono w § 9;
- 10) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w § 10;
- 11) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w § 11;
- 12) szczegółowe warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 12;
- 13) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określono w § 13;
- 14) zasady budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji, w tym zasady realizacji miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 14;
- 15) zasady budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów systemów infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 15;
- 16) 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 dnia 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/230/22

Rady Gminy Terespol

z dnia 26 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na części obszaru "Centrum Gminy" w Kobyłanach

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 20 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/230/22

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 na części obszaru "Centrum Gminy" w Kobyłanach nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/230/22

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