

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TERESPOL
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Terespól dla części obszaru „Centrum Gminy” w miejscowości Kobylany**

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 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr IX/198/22 Rady Gminy Terespól z dnia 31 marca 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespól dla części obszaru „Centrum Gminy” w miejscowości Kobylany, Rada Gminy Terespól uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespól dla części obszaru „Centrum Gminy” w miejscowości Kobylany nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespól", przyjętego uchwałą Rady Gminy Terespól Nr XI/64/99 z dnia 22 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/05 Rady Gminy Terespól z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespól, uchwałą nr XV/87/2008 Rady Gminy Terespól z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespól, uchwałą nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespól z dnia 12 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespól, Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Lubelskiego nr IF-II.747.10.7.2017 z dnia 10 listopada 2017 r. oraz uchwałą nr XVIII/185/21 Rady Gminy Terespól z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespól”.

§ 2.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespól dla części obszaru „Centrum Gminy” w miejscowości Kobylany zatwierdzonego Uchwałą Nr XIX/109/2008 Rady Gminy Terespól z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespól w miejscowości Kobylany dla obszaru „Centrum Gminy” oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., Nr 23, poz. 732), w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1, zwaną dalej w treści uchwały „zmianą planu”.
2. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy;
 - 6) linia elektroenergetyczna 0,4 kV;
 - 7) pas technologiczny linii elektroenergetycznej 0,4 kV.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W zmianie planu określa się:
 - 1) ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów;
 - 2) ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 8) ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7;
 - 9) ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 11) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 12) ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 13) ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 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 obszar zmiany planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 4) 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;
 - 5) parkingu publicznym – należy przez to rozumieć parking zlokalizowany poza granicami działki budowlanej na terenach dróg publicznych lub wydzielonych jako tereny parkingów;
 - 6) zmianie planu – zmiana planu, o której mowa w § 2 niniejszej uchwały;
 - 7) przeznaczeniu – 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 użytkowej obiektów lub powierzchni działki budowlanej;
 - 8) przeznaczeniu uzupełniającym lub wykluczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż w pkt 7, dopuszczone lub wykluczone na warunkach określonych zmianą planu;
 - 9) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach z dwoma różnymi nachyleniami połaciami, przy czym dolna połać charakteryzuje się większym nachyleniem niż górna;
 - 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.);
 - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
2. Dla pojęć niezdefiniowanych w ust. 1 obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 6.

1. Ustala się następujące symbole literowe określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - 1) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.
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. 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 uzupełniającego, oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) dopuszcza się utworzenie zwartej pierzei zabudowy.
2. Ustalenia w zakresie kolorystyki i materiałów dachów, i elewacji 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 3 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.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

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 ziemi 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 ziemi 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. 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 tereny oznaczone symbolem MW-U zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych”.

4. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. W granicach zmiany planu nie występują tereny chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7, ust. 2 oraz w § 20.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące zasad 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.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

W granicach opracowania zmiany planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 12.

1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w § 6 ust. 1 zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla tych terenów, tj. w § 20 niniejszej uchwały.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy

§ 13.

1. Na terenie oznaczonym symbolem 2MW-U wyznacza się, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przebieg kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV wraz z pasem technologicznym, o którym mowa w ust. 2.
2. Dla kablowej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV ustala się pas technologiczny linii o szerokości 1,0 m (po 0,5 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 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 nasadzeń drzew i składowania materiałów;
- 6) sposób zagospodarowania winien uwzględniać możliwość prowadzenia prac eksploatacyjnych i robót budowlanych związanych z linią elektroenergetyczną.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 14.

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 nowo wydzielonych działek – 1000 m².
3. Minimalna szerokość frontu działki – 30 m.
4. Kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – nie ustala się.
5. Ustalenia ust. 3 i 4 nie dotyczą niewyznaczonych na rysunku zmiany planu:
 - 1) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) działek pod tereny komunikacji, w tym dróg wewnętrznych i dojazdów niewyznaczonych;
6. Dla niewyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzelotowych dróg wewnętrznych oraz dojazdów 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.
7. W przypadku gdy droga wewnętrzna (nie wyznaczona na rysunku planu) pełni rolę drogi pożarowej, plac do zawracania, o którym mowa w ust. 6 winien mieć wymiary zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 15.

1. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące zasad budowy, rozbudowy i przebudowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Dla wyznaczonych w zmianie planu terenów ustala się bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub pośredni 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 1 lokal mieszkalny;
 - 2) dla usług handlu – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 3) dla pozostałych usług – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, 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 zasadami określonymi w przepisach dotyczących dróg publicznych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 17.

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 ziemi, 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,
 - 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 kablowej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, zlokalizowanych w granicach lub 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 zasilania 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 w granicach lub poza granicami zmiany planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dla terenu 1MW-U – ogrzewanie budynków z istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu,
 - b) dla terenu 2MW-U – ogrzewanie budynków z istniejącej zbiorczej sieci ciepłowniczej, zlokalizowanej w granicach lub poza granicami zmiany planu,
 - c) 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 13.

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18.

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 14.

Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 19.

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 20%.

Rozdział 15.

Ustalania szczegółowe

§ 20.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1MW-U, 2MW-U, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren obsługi produktów naftowych,
 - b) teren gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 11,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3 kondygnacji,
 - c) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną,
 - d) 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°,
 - e) kolorystyka i materiał dachu, oraz elewacji obiektów budowlanych na warunkach określonych w § 7 ust. 2,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - g) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - h) zakaz stosowania sidingu jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;

- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) maksymalna intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) minimalna nadziemna intensywności zabudowy – 0,1;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MW-U – z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego 1KXS lub istniejącej drogi gminnej lokalnej 8KDL, zlokalizowanych poza granicami zmiany planu,
 - b) 2MW-U – z istniejącej drogi gminnej dojazdowej 9KDD, zlokalizowanej poza granicami zmiany planu,
 - c) zasady realizacji miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 16 ust. 4-7;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek, o której mowa w pkt 7 nie dotyczy podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.

Rozdział 16.

Ustalania końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 22.

W granicach objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol w miejscowości Kobylany dla obszaru „Centrum Gminy” oraz sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylany, przyjętej Uchwałą Nr XIX/109/2008 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., Nr 23, poz. 732)

§ 23.

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