

UCHWAŁA NR

RADY GMINY TERESPOL

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Terespol dla części 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, i art. 67a ust. 5 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 XXV/287/23 Rady Gminy Terespol z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany, zmienionej Uchwałą Nr XXXI/308/23 Rady Gminy Terespol z dnia 12 grudnia 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol", przyjętego uchwałą Rady Gminy Terespol Nr XI/64/99 z dnia 22 grudnia 1999 r., zmienionego uchwałą nr XX/154/05 Rady Gminy Terespol z dnia 9 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespol, uchwałą nr XV/87/2008 Rady Gminy Terespol z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespol, uchwałą nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol z dnia 12 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Terespol, Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Lubelskiego nr IF-II.747.10.7.2017 z dnia 10 listopada 2017 r., uchwałą nr XVIII/185/21 Rady Gminy Terespol z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol” oraz uchwałą nr XXVII/268/23 Rady Gminy Terespol z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol”.

§ 2.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany przyjętego uchwałą nr X/81/2003 Rady Gminy Terespol z dnia 22 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r., nr 51, poz. 1013), uchwałą nr XXI/129/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 741/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., nr 84, poz. 2049), uchwałą nr XXI/130/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla obszaru działek nr: 698/1, 699, 700, 776/1, 777/1, 778, 851, 898, 723, 724, 731/1, 894/3 i części działek nr: 725/1, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 779/1 obręb Kobylany (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., nr 85, poz. 2051) oraz uchwałą nr XXII/200/18 Rady Gminy Terespol

z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r., poz. 2089) zmienioną Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr IF-II.4131.12.2018 Wojewody Lubelskiego z dnia 27 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r., poz. 2090), 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) strefa obowiązywania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
 - 5) granica terenu zamkniętego;
 - 6) symbole terenów, o których mowa w §6 ust. 1;
 - 7) granice dzieła międzyfortowego półstałego – bateria „Kobylany Wschodnie”
2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W zmianie planu określa się:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby 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;

- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 14) granice 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 obszar zmiany planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami ograniczającymi oraz oznaczony symbolem liczbowo-literowym;
 - 3) zmianie planu – zmiana planu, o której mowa w § 2 niniejszej uchwały;
 - 4) 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 działki budowlanej;
 - 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych zmianą planu;
 - 6) urządzeniach transportu bliskiego – należy przez to rozumieć budowle, które służą przenoszeniu, przesuwaniu, podnoszeniu ciężkich ładunków na niewielkie odległości na terenie terminalu towarowego;
 - 7) 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.);
 - 8) 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) **PS** – teren składów i magazynów;
 - 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
 - 3) **KKK** – teren komunikacji kolejowej.
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. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się jako tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 ustala się jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
5. Dopuszcza się na obszarze objętym zmianą planu lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych, w ramach przeznaczenia i przeznaczenia 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) usytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
 - 2) 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, oraz kształtowania krajobrazu

§ 8.

1. Obszar opracowania zmiany planu zlokalizowany jest w granicach Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.
2. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) obowiązek rozwiązywania kolizji z urządzeniami melioracji wodnych oraz gruntami zmeliorowanymi w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
- 4) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.
 3. Ustala się sposób gospodarowania odpadami wytwarzanymi na obszarze zmiany planu zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Terespol.
 4. Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.
 5. Na obszarze objętym zmianą planu zakazuje się realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.
 6. W zakresie ochrony krajobrazu ustala się realizację zieleni izolacyjnej w ramach przeznaczenie uzupełniającego.
 7. Sugerowana lokalizacja zieleni izolacyjnej, o której mowa w ust. 6 została wskazana na załączniku graficznym i nie jest ustaleniem niniejszej zmiany planu.
 8. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe zostały określone w § 7 oraz w § 18.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9.

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 obszarze objętym zmianą planu wyznacza się granice dzieła międzyfortowego półstałego – bateria „Kobylany Wschodnie”, które jest objęte wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - 3) na terenach objętych zmianą planu nie występują stanowiska archeologiczne;
2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 ustala się:
 - 1) zakaz prowadzenia robót budowlanych z wyjątkiem robót związanych z działaniami ochronnymi lub pracami restauratorskimi;
 - 2) wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe przy obiekcie zabytkowym wymagają uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granic obiektu.
3. Z przedmiotem znalezionym podczas prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych jako przestrzeń publiczną wyznacza się tereny drogi lokalnej oznaczone symbolem KDL.
2. Na terenie określonych w ust. 1 ustala się:
 - 1) obowiązek zagospodarowania terenów oraz kształtowania nawierzchni dróg i chodników w sposób umożliwiający korzystanie przez osoby niepełnosprawne;

- 2) obowiązuje pielęgnacja i ochrona istniejącej zieleni oraz jej wzbogacenie z zastosowaniem gatunków dobranych do lokalnego ekosystemu;
- 3) części naziemne urządzeń infrastruktury technicznej należy realizować jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby 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

§ 11.

1. W granicach opracowania zmiany planu nie występują tereny lub obiekty podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków 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. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki – 5000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;
 - 3) Ustala się kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do frontu działki – od 70° do 110°.

Rozdział 9.

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

§ 13.

1. Na obszarze objętym zmianą planu, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, określa się ograniczeń od obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dla której ustala się:
 - 1) zakaz sytuowania budynków i budowli za wyjątkiem budynków i budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy;
 - 2) obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących prowadzenia robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów w sąsiedztwie terenów kolejowych przy zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 10.

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

§ 14.

1. Teren oznaczony symbolem 1KDL jest częścią pasa drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1 ustala się powiązanie z układem zewnętrznym poprzez teren oznaczony symbolem KL (drogi lokalne – poza granicą opracowania zmiany planu) do drogi wojewódzkiej nr 816 i drogi powiatowej 1047L.
3. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych w ust. 1 ustalono w przepisach szczegółowych.
4. Dla wyznaczonych w zmianie planu terenów ustala się bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub pośredni przez niewyznaczone drogi i dojazdy wewnętrzne.
5. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych.
6. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, jeżeli przepisy szczegółowe umożliwiają ich lokalizację.
7. Niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne i dojazdy powinny zapewniać warunki, jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
8. Ustala się następujące zasady wyznaczania miejsc postojowych:
 - 1) dla pojazdów osobowych – min. 3 miejsca na każde 5 osób zatrudnionych;
 - 2) dla pojazdów ciężarowych – min. 1 miejsce na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynku magazynowo-składowego;
 - 3) dla pozostałych pojazdów – nie ustala się.
9. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zrealizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na sąsiednich terenach.
10. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15.

1. Teren oznaczony symbolem 1KKK stanowi część terenu kolejowego linii kolejowej nr 2 relacji Warszawa Zachodnia – Terespol.
2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi.

§ 16.

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. Ustala się obsługę terenów objętych zmianą planu:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się rozwój sieci wodociągowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
 - b) dla całego obszaru zmiany planu ustala się zaopatrzenie w wodę z ujęcia wód położonego poza granicą zmiany planu poprzez gminną sieć wodociągową;

- c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) 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) ustala się rozwój sieci kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 200 mm;
 - b) dla całego obszaru zmiany planu ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków położonej poza granicą zmiany planu poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej;
 - c) 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 rozwój sieci kanalizacji deszczowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 400 mm;
 - b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - c) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się, po wstępnym oczyszczeniu, 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;
 - d) 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 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 w granicach lub poza granicami zmiany planu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

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

§ 17.

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 12.

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

§ 18.

Ustala się jednolitą opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 19.

1. Wyznacza się teren składów i magazynów oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1PS, dla którego ustala się:
 - 1) Przeznaczenie – teren składów i magazynów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej,
 - c) teren komunikacji kolejowej,

- d) teren parkingu,
 - e) teren zieleni urządzonej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane – teren gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla budynków magazynowo-składowych:
 - maksymalna wysokość zabudowy – do 20,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do 2 kondygnacji,
 - geometria dachu – dach płaski lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
 - b) dla budynków biurowych i zaplecza technicznego:
 - maksymalna wysokość zabudowy – do 16,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – do 4 kondygnacji,
 - geometria dachu – dach płaski lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
 - c) dla pozostałych obiektów związanych z funkcjonowaniem terminala kolejowego, w tym urządzeń transportu bliskiego:
 - maksymalna wysokość budynków – do 20 m,
 - maksymalna wysokość budowli – do 40,0 m,
 - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej oznaczonego symbolem 1KDL;
 - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem KL (poza granicami opracowania zmiany planu);
 - c) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD (poza granicami opracowania zmiany planu)
 - d) w odległości 6 m od zabytkowego fortu – zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - e) w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
 - 7) ustala się obsługę komunikacyjną terenów – bezpośredni dostęp do terenu drogi publicznej, oznaczonej w zmianie planu symbolem 1KDL oraz poza granicami zmiany planu symbolem KL;
 - 8) zasady realizacji miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 14 ust. 8-10;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek w przypadku podziału nieruchomości – nie ustala się.
 - 10) dla niewyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzelotowych dróg wewnętrznych oraz dojazdów wewnętrznych, podział nieruchomości winien uwzględniać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.
2. Wyznacza się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
 - 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 zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – nie ustala się,
 - b) parametry geometryczne – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz realizacji nowych budynków.
3. Wyznacza się teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KKK, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej;
 - 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren obsługi produktów naftowych,
 - b) teren gospodarowania odpadami;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – do 50 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje,
 - c) geometria dachu – dach płaski lub wielospadowy o nachyleniu połaci od 20° do 35°,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wyznacza się,
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9;
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9.

Rozdział 14. Ustalania końcowe

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 21.

W granicach objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol przyjętej uchwałą nr X/81/2003 Rady Gminy Terespol z dnia 22 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r., nr 51, poz. 1013), miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr: 894/1, 748, 746/2, 747, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 766, 726/1, 726/3, 713, 714/1, 741/2, 714/3, 714/4, 715, 701 i części działek nr: 725/1, 819, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 716 obręb Kobylany przyjętego uchwałą nr XXI/129/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., nr 84, poz. 2049), zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla obszaru działek nr: 698/1, 699, 700, 776/1, 777/1, 778, 851, 898, 723, 724, 731/1, 894/3 i części działek nr: 725/1, 727/1, 728/1, 729, 767, 768, 779/1 obręb Kobylany przyjętej uchwałą nr XXI/130/09 Rady Gminy Terespol z dnia 17 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2009 r., nr 85, poz. 2051), oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany przyjętej uchwałą nr XXII/200/18 Rady Gminy Terespol z dnia 22 marca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r., poz. 2089) zmienioną Rozstrzygnięciem Nadzorczym nr IF-

II.4131.12.2018 Wojewody Lubelskiego z dnia 27 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2018 r., poz. 2090).

§ 22.

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