



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

---

Lublin, dnia 12 lutego 2025 r.

Poz. 960

### UCHWAŁA NR VIII/51/25 RADY GMINY TERESPOL

z dnia 29 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1465, 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 2024 r. poz. 1130, 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. Uchwała 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) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1, stanowiąca 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 powstałego – 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

miejsce 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 rozgraniczającymi 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 2024 r. poz. 1130, 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) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, z dopuszczeniem przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych;
- 2) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza działką budowlaną;
- 3) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia zobowiązany jest zgłosić do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zmianę danych, o których mowa w przepisach Prawa wodnego;
- 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.

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 przeznaczeni 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 m<sup>2</sup>;
- 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 ograniczenia 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 m<sup>2</sup> 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 zaopatrzonych 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 IPS, 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 nieprzebiegowych 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**

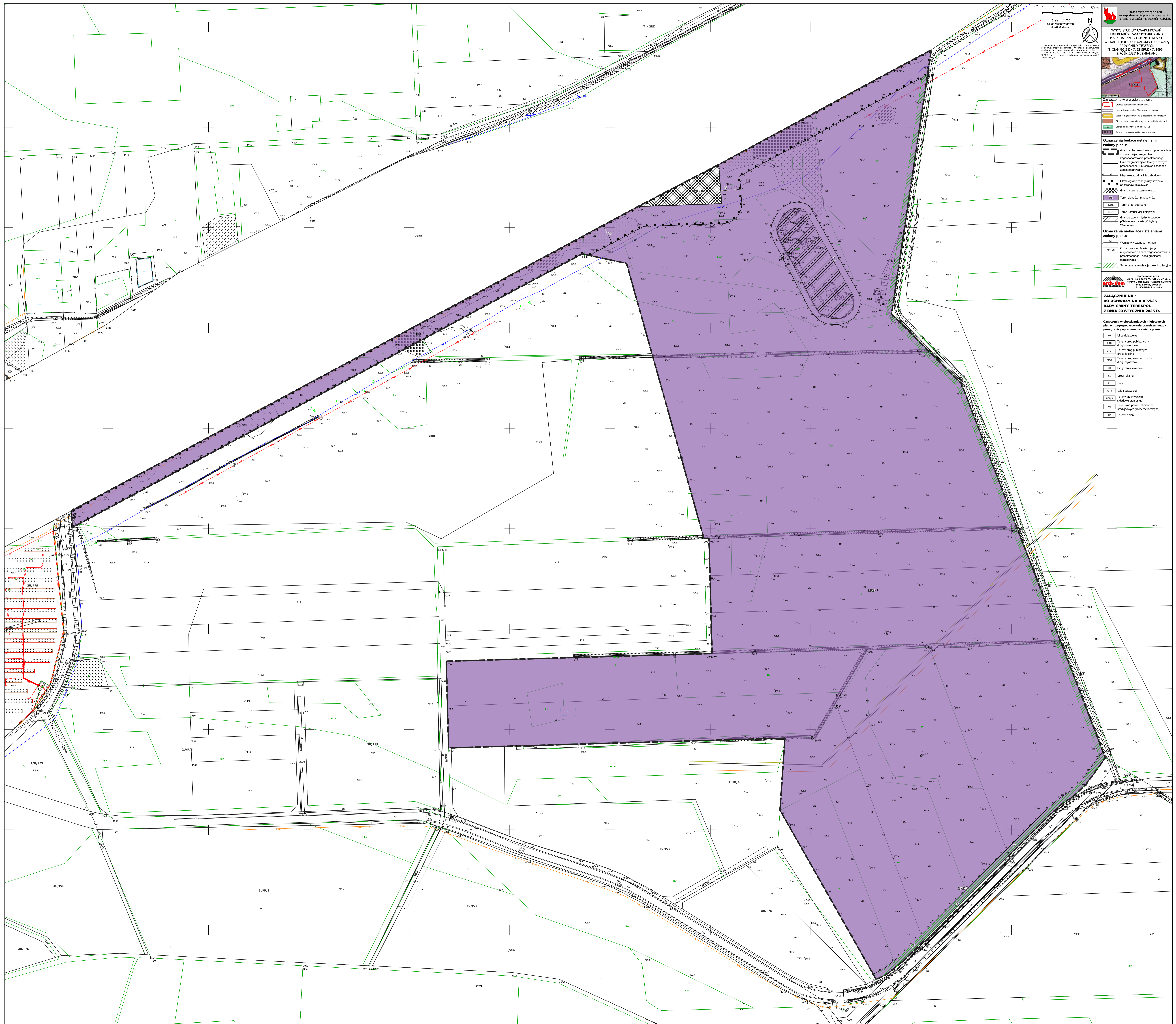
**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

**§ 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.

Przewodniczący Rady Gminy

**Łukasz Dragun**



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

N

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany

WYKYS STUDIUM LAMARUKOWANIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA I ROZSTROJENIE GMINY TERESPOL W SKALE 1:10000 UCHWAŁĄ RADY GMINY TERESPOL NR XLV/64/99 Z DNIA 22 GRUDNIA 1999 R. Z KOLEJNYM DZIENNIKIEM

- Oznaczenia w wykysie studium:**
- Granica planu miejscowego
  - Obszar inwestycyjny
  - Obszar inwestycyjny (planowany)
  - Obszar inwestycyjny (planowany) - teren o znaczeniu historycznym
  - Granica planu miejscowego (planowany)
- Oznaczenia będące ustaleniami zmiany planu:**
- Granica obszaru objętego opracowaniem
  - Granica obszaru objętego opracowaniem
  - Linia rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania
  - Nieopracowane tereny zabudowy
  - Strefa ograniczonego użytkowania od terenów rekreacyjnych
  - Granica terenu zamieszkałego
  - Teren składowy i magazynowy
  - Teren drogi publicznej
  - Teren komunikacji kolejowej
  - Granice strefy mieszkaniowej
  - Granice strefy mieszkaniowej - teren o znaczeniu historycznym
- Oznaczenia niebędące ustaleniami zmiany planu:**
- Wyniar wyrobiony w metodach
  - Oznaczenie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - poza granicami opracowania
  - Sugerowana lokalizacja obiektu (niezrealizowany)

**OPRACOWAŁ:**  
 archi-om  
 ul. Piłsudskiego 10, 26-600 Terespol  
 tel. 044 25 25 25

**ZALĄCZNIK NR 1  
 DO UCHWAŁY NR VIII/5125  
 RADY GMINY TERESPOL  
 Z DNIA 29 STYCZNIA 2025 R.**

- Oznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - poza granicami opracowania zmiany planu:**
- Teren drogi publicznej - droga ogólnodostępna
  - Teren drogi publicznej - droga lokalna
  - Teren drogi wewnętrznej - droga ogólnodostępna
  - Urządzenia kolejowe
  - Drogi lokalne
  - Lasy
  - Łąki i pastwiska
  - Tereny przemysłowo-usługowe oraz usług
  - Teren wód powierzchniowych i śródlądowych (z wyjątkiem melioracji)
  - Teren zielony

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/51/25  
Rady Gminy Terespol  
z dnia 29 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), Rada Gminy Terespol stwierdza, że w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu (tj. w dniach od 19 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r.) oraz w terminie do 31 grudnia 2024 r., tj. terminu przewidzianego na składanie uwag po wyłożeniu, do przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/51/25  
Rady Gminy Terespol  
z dnia 29 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol 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**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobyłany nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/51/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 29 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.gml

**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**