

UCHWAŁA NR VIII/52/25
RADY GMINY TERESPOL

z dnia 29 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego 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/248/22 Rady Gminy Terespol z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany, **Rada Gminy Terespol uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmiana miejscowego planu ogólnego 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany zatwierdzone 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), 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) symbole terenów, o których mowa w §6 ust. 1;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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.

§ 5. 1. Ileć 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. 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, 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 przeznaczenia 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 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 6.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. W granicach opracowania zmiany planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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) stałą 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. Dla wyznaczonych w zmianie planu terenów ustala się bezpośredni dostęp do dróg publicznych lub pośredni przez niewyznaczone drogi i dojazdy wewnętrzne.

2. Szczegółowe zasady obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

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

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

5. 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.

6. Miejsca postojowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zrealizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego na sąsiednich terenach.

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

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

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

3. 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

§ 16. 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

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

Rozdział 13.

Ustalania szczegółowe

§ 18. 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) komunikacja – drogi i dojazdy wewnętrzne,
 - 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 publicznej – drogi dojazdowej, zlokalizowanego poza granicami opracowania zmiany planu;
 - b) w odległości 20 m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego, zlokalizowanego poza granicami opracowania zmiany planu – 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:
 - a) pośredni dostęp do terenu drogi publicznej – drogi gminnej nr 100802L zlokalizowanej poza granicami zmiany planu poprzez drogi wewnętrzne o symbolach 1KDW i 2KDW,
 - b) zasady realizacji miejsc parkingowych na warunkach określonych w § 14 ust. 5-7,
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek – nie ustala się.
- 9) 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 20,0 m x 20,0 m.

Rozdział 14.

Ustalania końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Terespol.

§ 20. W granicach objętych niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol przyjętej Uchwałą 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).

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

Przewodniczący Rady Gminy

Lukasz Dragun



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/52/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 29 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Terespol o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/52/25

Rady Gminy Terespol

z dnia 29 stycznia 2025 r.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego 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/52/25

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

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) Wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1.sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2.zgodność z wynikami analiz, o której mowa w art. 32 ust 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3.wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

WSTĘP

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zmianie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany przyjętym uchwałą Nr VIII/52/25 Rady Gminy Terespol obejmującego fragmenty gminy Terespol, zwanym dalej zmianą planu.

Obszar objęty zmianą planu został określony na załączniku graficznym do Uchwały XXV/248/22 Rady Gminy Terespol z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany.

Tereny w granicach opracowania zmiany planu zajmują łącznie powierzchnię 18,18 ha. Tereny położone są w całości w granicach administracyjnych gminy Terespol, w miejscowości Kobylany. Tereny wyłączone z produkcji rolnej zajmują cały obszar opracowania i zostały przeznaczone pod tereny składów i magazynów.

Sporządzona zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została opracowana zgodnie z procedurą wskazaną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisami odrębnymi oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol Nr XVI/97/12 Rady Gminy Terespol z dnia 21 maja 2012 r. z późn. zm.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.1.Wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury

Zmiana planu w § 18 zawiera ustalenia dla poszczególnych obszarów i kategorii terenów, dla których sporządzono zmianę planu, w tym ustalenia szczegółowe dla tych terenów, zasady zagospodarowania terenów objętych zmianą planu oraz przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia. Jest to teren **PS** – teren składów i magazynów.

Ponadto zmiana planu ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład 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,
- 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 ustawy.

Szczegółowe zasady realizacji zmiany planu miejscowego omówione zostały w § 6-18. Ustalenia te zobowiązują władze gminy do wdrożenia ustaleń zmiany niniejszego planu zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego, z poszanowaniem prawa własności oraz prawa władania terenami w stosunku do których zmiana planu wprowadza inne użytkowanie. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenów wyznaczonych w zmianie planu pod określony rodzaj użytkowania.

W § 7 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone dla ww. kategorii terenów. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. W wymaganiach tych określono m.in. zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu oraz rozwiązania architektoniczne inwestycji kubaturowych nie powodujące dysharmonii przestrzenno-wizualnej, realizowane poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów w połączeniu z nowoczesną technologią oraz stonowanej kolorystyki elewacji budynków.

W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości, natomiast zapewnia się możliwość scalania i podziałów istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w uchwale oraz na podstawie przepisów odrębnych.

1.2. Potrzeby zrównoważonego rozwoju

Zapisy zmiany planu miejscowego są adaptacją ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol, które uwzględniło potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez sporządzenie bilansu terenów, a następnie uwzględnienie wynikających z niego wniosków.

1.3. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy zmiany planu zawierają wskazania uwzględniające wymagania architektoniczne i krajobrazowe obowiązujące na terenie Gminy Terespol. Określają one zasady kształtowania zabudowy na terenach zainwestowanych i niezainwestowanych oraz zasady scalania i podziału nieruchomości. Do najważniejszych założeń zmiany planu dot. ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych należą:

- usytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku zmiany planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu ustaleń określonych w przepisach zmiany planu oraz w zgodności z przepisami odrębnymi.

1.4. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Zapisy zawarte w § 8 ustalają sposób ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, poprzez m.in.:

a) obowiązek rozwiązywania kolizji z urządzeniami melioracji wodnych oraz gruntami zmeliorowanymi w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi

b) 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;

c) 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;

d) oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych.

Tereny nie wymagają określenia norm hałasu, natomiast ze względu na ochronę przed oddziaływaniem akustycznym terenów sąsiednich, zmiana planu ustala wymagania dot. ochrony terenów przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi.

W granicach opracowania zmiany planu występują prawne formy ochrony przyrody, wobec czego w § 8 ust. 1 ustalono dla nich zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie wymagała zmian przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Teren opracowania zlokalizowany jest poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych, a także poza granicami głównych zbiorników wód podziemnych.

W zakresie gospodarowania wodami projekt zmiany planu ustala 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, a także oczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód, do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych. Projekt zmiany planu w zakresie urządzeń melioracji wodnych nakłada obowiązek rozwiązywania kolizji z urządzeniami melioracji wodnych oraz gruntami zmeliorowanymi w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym zmianą planu nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

1.6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

W granicach opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wynika z przepisów odrębnych dotyczących ochrony Nadbużańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, przy czym dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe.

W granicach opracowania zmiany planu nie występują tereny górnicze, na których wszelkie działania należy prowadzić pod nadzorem górniczym, tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

W granicach opracowania zmiany planu nie wyznacza się terenów, które wymagają ochrony akustycznej, wynikającej z przepisów odrębnych.

Zmiana planu uwzględnia potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wyznaczenie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.7. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zmiana planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez lokalizację terenów składów i magazynów przy istniejącej linii kolejowej i z zapewnionym dostępem do dróg publicznych (droga gminna nr 100802L) oraz zgodnie z obowiązującą polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.8. Prawo własności

Prawo własności nieruchomości w zmianie planu zostało zachowane poprzez rozpatrzenie wniosków ich właścicieli co do zmiany przeznaczenia terenu.

1.9. Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa

Ze względu na zakres zmiany planu nie uwzględniono obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Do takich terenów może być w przyszłości zaliczona linia kolejowa nr 2. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu podlegał uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. W trakcie procedury planistycznej organy te nie wnosiły żadnych uwag i uzgodniły pozytywnie projekt zmiany planu.

1.10. Potrzeba interesu publicznego

Zakres zmiany planu obejmował zarówno interesy osób prywatnych oraz interes publiczny poprzez wyznaczenie obszarów funkcjonalnych.

Zmiana miejscowego planu nie obejmuje przestrzeni publicznych, wobec czego nie wprowadzono ustaleń w zakresie ich kształtowania.

1.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wymagać rozbudowy istniejących sieci uzbrojenia terenu, w szczególności sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ustalenia zmiany planu wprowadzają zapisy określające zasady budowy, rozbudowy, przebudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej poprzez wprowadzenie minimalnych parametrów dla sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i deszczowej. Zmiana planu ustala także realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wyłącznie jako sieci podziemne. Pomimo braku sieci gazowej na przedmiotowym terenie, zmiana planu dopuszcza jej realizację zgodnie z ustalonymi parametrami. Zmiana planu nie ogranicza też możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.

1.12. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zgodnie z art.1 ust.1 pkt 12. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania tego projektu.

Podczas prac nad projektem zmiany planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

- ogłoszenie, obwieszczenie zawiadomienia o przystąpieniu do projektu zmiany planu zamieszczone na stronie internetowej urzędu gminy, w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeniowych w mieście i możliwość składania wniosków w przedmiotowym zakresie opracowania zmiany planu,

- wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach 19 listopada 2024 r. do 13 grudnia 2024 r.,

- zorganizowane w dniu 5 grudnia 2024 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami,

- w toku procedury planistycznej uzgodniono stopień i zakres strategicznej prognozy oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu

ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska – pismem z dnia 22.06.2023 r. znak WST I.411.14.2023.WD oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pismem z dnia 07.06.2023 znak ONS–NZ.7016.4.22.2022.

Na każdym etapie postępowania wymagającego udziału społeczeństwa mieszkańcy byli informowani o możliwości zapoznania się z projektem zmiany planu i możliwością składania uwag i wniosków. Na dyskusji publicznej nikt się nie pojawił. W wyznaczonych terminie w ogłoszeniu o publicznym wyłożeniu projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi.

1.13.Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W §15 ust. 3 zmiana planu zapewnia utrzymanie i rozwój infrastruktury wodociągowej:

- a) rozwój sieci wodociągowej poprzez budowę przewodów o średnicy nie mniejszej niż 110 mm,
- b) ustalenie dla całego obszaru planu zaopatrzenie w wodę z ujęcia wód położonego poza granicą planu poprzez gminną sieć wodociagową,
- c) uwzględnienie rozmieszczenia hydrantów zapewniających możliwość czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- d) dopuszczenie lokalizacji przyłączy wodociagowych w liniach rozgraniczających dróg zlokalizowanych poza granicami zmiany planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

1.14.Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Zmiana planu zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnej awarii.

1.15.Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

Zmiana planu nie wyznacza terenów rolniczych, wobec czego nie wprowadzono zapisów kształtujących rolniczą przestrzeń produkcyjną.

Zgodność z wynikami analiz, o której mowa w art. 32 ust.1

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Terespol oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Terespol (2010r.-2016r.)”, przyjętej uchwałą Nr XIX/166/2017 Rady Gminy Terespol z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol. Z powyższej analizy wynika zasadność uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania przedmiotowej zmiany.

Wpływ na finanse i budżet gminy

W bilansie wpływów i wydatków ujętych w prognozie skutków finansowych ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol budżet gminy z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może ulec zmianom. Wynika to przede wszystkim ze zwiększonego wpływu z tytułu podatku od nieruchomości oraz podatku PIT i CIT. Wzrosną także wpływy z opłaty planistycznej. Wpływy te mogą więc wynieść do 6 925 156,05 zł. Uwzględniając koszty sporządzenia zmiany planu, może to mieć znaczny wpływ na finanse publiczne gminy.

Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt zmiany planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach tej procedury Wójt Gminy Terespol dokonał następujących czynności:

16.11.2022	Uchwała XXV/248/22 Rady Gminy Terespol z dnia 16 listopada 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz
------------	--

	zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany
25.04.2023	Ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy Terespol o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany i możliwości składania wniosków – termin 19.05.2023 r.
01.06.2023	Zawiadomienie instytucji o podjętej uchwale.
01.06.2023	Wystąpienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie stopnia i zakresu strategicznej prognozy oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany
07.11.2022	Powołanie Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w sprawie zaopiniowania projektu zmiany planu
10.11.2023	Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej w sprawie zaopiniowania projektu zmiany planu
03.01.2024	Wystąpienie do instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu
12.11.2024	Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Terespol dla części miejscowości Kobylany
19.11.2024	Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu
05.12.2024	Dyskusja publiczna
13.12.2024	Zakończenie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu
31.12.2024	Ostateczny termin składania uwag do zmiany planu
31.12.2024	Rozpatrzenie uwag

Wobec wyczerpania procedury planistycznej dla zmiany planu miejscowego określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekłada się Radzie Gminy Terespol projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z ustawowo określonymi załącznikami do uchwalenia.