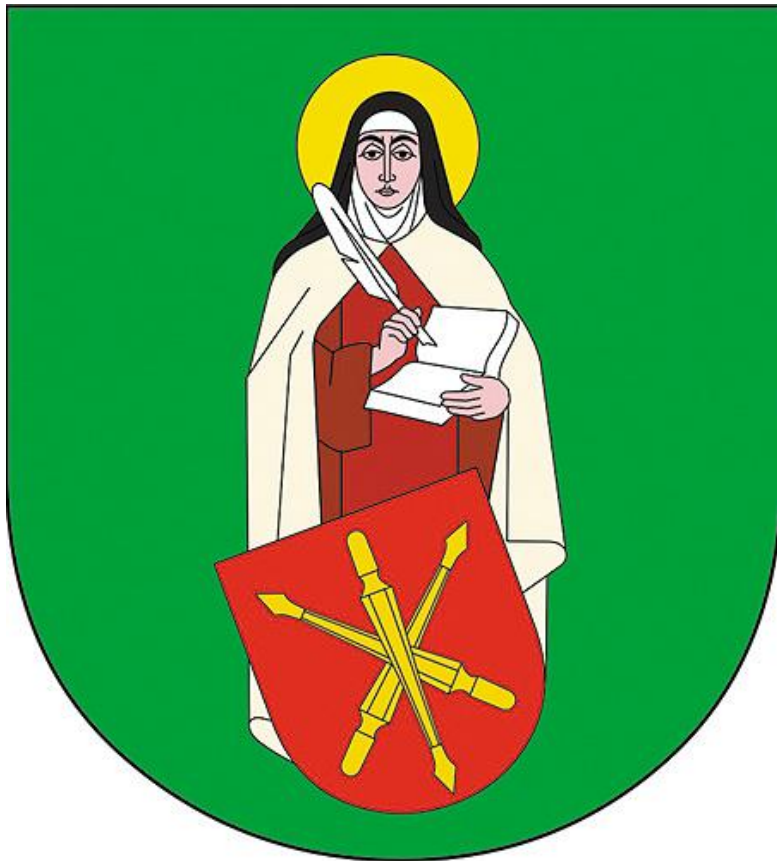


# PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL

## DOKUMENTACJA PRAC PLANISTYCZNYCH – UZASADNIENIE



- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

**ZAMAWIAJĄCY:**

Gmina Tereszpól

**WYKONAWCA:**

Justyna Baran-Tatańczak Solid Plan

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

mgr inż. Justyna Baran-Tatańczak

mgr inż. Karolina Włodarz - Zaprzaluk

mgr inż. Anna Jankowska

mgr Wojciech Król

Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wstęp.....                                                                                                                                                                                                                  | 5  |
| I. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 .....                     | 7  |
| A. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych .....                                                                                                                                                                         | 7  |
| B. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....                                                                                                                                | 12 |
| 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę .....                                                                                                                                                                                   | 13 |
| 2. Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie .....                                                                                                                                                          | 16 |
| II. Przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia; .....                                                     | 20 |
| A. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy .....                                                                                                                                                                | 20 |
| B. Obszary zabudowy śródmiejskiej.....                                                                                                                                                                                      | 24 |
| III. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;.....                                                                                                                   | 25 |
| A. Katalog stref planistycznych .....                                                                                                                                                                                       | 25 |
| B. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej .....                                                                                                                                                             | 41 |
| IV. Sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.....                                                                                                                          | 42 |
| 1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....                                                                                                               | 43 |
| 2. Ustalenia planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego .....                                                                                                                                            | 46 |
| 3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy .....                                                                                                                                                                         | 48 |
| A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....                                                                                                                                                                            | 48 |
| B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....                                                                                                          | 53 |
| C. Obszary gruntów zmeliorowanych .....                                                                                                                                                                                     | 53 |
| D. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..                                                                                                                                    | 54 |
| E. Strefy ochronne ujęć wody .....                                                                                                                                                                                          | 54 |
| F. Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych .....                                                                                                                                                                       | 55 |
| G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....                                                                                                                                                      | 56 |
| H. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....                                                                                      | 56 |
| I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....                                                                                                                                                                | 57 |
| J. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej..... | 57 |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

|                         |                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| K.                      | Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....                                                                                                                             | 64 |
| L.                      | Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....                                                                                                                                    | 64 |
| M.                      | Obszary ograniczonego użytkowania .....                                                                                                                                         | 64 |
| N.                      | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....                                                                                               | 65 |
| O.                      | Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....                                                                                                                              | 65 |
| P.                      | Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....                                                                                                           | 66 |
| Q.                      | Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....                                                                                                         | 66 |
| R.                      | Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....                                                                                             | 68 |
| S.                      | Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....                                                                                                         | 69 |
| 4.                      | Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu..... | 69 |
| 5.                      | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..                                                                                          | 79 |
| 6.                      | Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....                           | 79 |
| 6.                      | Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie .....                                                            | 83 |
| Spis Rycin.....         |                                                                                                                                                                                 | 84 |
| Spis Tabel .....        |                                                                                                                                                                                 | 84 |
| Wykaz załączników:..... |                                                                                                                                                                                 | 85 |

## Wstęp

Plan ogólny Gminy Tereszpól został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LX/352/2024 Rady Gminy Tereszpól z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Tereszpól.

Opracowanie planu ogólnego wynika z obowiązku nałożonego ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Wprowadzone regulacje stanowią odpowiedź na potrzebę wzmocnienia roli samorządów terytorialnych w kształtowaniu ładu przestrzennego oraz zapewnienia większej spójności, przejrzystości i przewidywalności działań planistycznych na poziomie lokalnym.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 wskazanej ustawy, z dniem wejścia w życie planu ogólnego Gminy Tereszpól traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tereszpól, przyjęte w 2000 r., wraz z późniejszymi zmianami. Plan ogólny zastępuje zatem dotychczasowe studium, przy czym – w odróżnieniu od niego – stanowi akt prawa miejscowego. Oznacza to, że jego ustalenia mają charakter wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zintegrowanych planów inwestycyjnych oraz przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan Ogólny Gminy Tereszpól został sporządzony w formie danych przestrzennych, zgodnie z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych, dla obszaru administracyjnego całej gminy Tereszpól. Cyfrowy akt planistyczny obejmuje zbiór danych przestrzennych, zawierający w szczególności: lokalizację obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty identyfikujące akt planistyczny, lokalizację stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy, a także atrybuty opisujące wyżej wskazane obiekty przestrzenne.

W Planie Ogólnym Gminy Tereszpól za pomocą tych danych określone zostały strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Doprecyzowując powyższy gminny katalog stref planistycznych, wyznacza się ich profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Sposób wyznaczenia stref planistycznych został oparty na analizie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, w tym między innymi na: zapotrzebowaniu na nową zabudowę, dostępności infrastruktury społecznej i technicznej, istniejących uwarunkowaniach środowiskowych oraz dokumentach strategicznych i planistycznych obowiązujących na poziomie lokalnym i regionalnym.

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, razem z projektem planu ogólnego przygotowuje się uzasadnienie – w formie tekstu i grafiki (tj. część opisową i graficzną).

Część tekstowa (opisowa) wyjaśnia, dlaczego przyjęto konkretne rozwiązania w planie i na jakiej podstawie wyznaczono poszczególne strefy. Tłumaczy także, jakie są potrzeby rozwoju gminy oraz jej zapotrzebowanie na nową zabudowę. Uzasadnienie stanowi syntezę prac planistycznych nad planem, ponieważ szczegółowo pokazuje, w jaki sposób przy opracowywaniu planu uwzględniono istniejące uwarunkowania oraz co było podstawą do ustalenia konkretnych zapisów planistycznych. Część graficzna uzasadnienia przedstawia natomiast dane przestrzenne utworzone dla planu ogólnego, zaprezentowane na tle obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania uwzględniane w procesie kształtowania zagospodarowania przestrzennego. Dzięki takiemu zobrazowaniu widoczne jest, w jaki sposób uwarunkowania te wpłynęły na konkretne ustalenia planu.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Tereszpól został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury planistycznej:

- 1) Rada Gminy Tereszpól podjęła Uchwałę Nr LX/352/2024 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Tereszpól;
- 2) informacja o podjęciu uchwały została ogłoszona w prasie lokalnej oraz w formie obwieszczenia, w którym określono formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 3) zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) opracowano projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Tereszpól wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Biłgorajskiego: Licencja nr GN.6642.2189.2024\_0602\_P z dnia 31.10.2024 r.

# **I. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3**

## **A. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych**

W procesie planowania przestrzennego istotnym narzędziem jest wyznaczanie stref planistycznych, które stanowią podstawę dla kształtowania ustaleń planu ogólnego. Takie podejście umożliwia spójne projektowanie zarówno przyszłych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP), jak i zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI), a także stanowi podstawę wydawania decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Celem wyznaczenia stref planistycznych jest uporządkowanie polityki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań.

W planie ogólnym gminy Tereszpól wyznaczono 11 stref planistycznych:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ),
- strefę usługową (SU),
- strefę gospodarczą (SP),
- strefę produkcji rolniczej (SR),
- strefę infrastrukturalną (SI),
- strefę zieleni i rekreacji (SN),
- strefę cmentarzy (SC),
- strefę otwartą (SO),
- strefę komunikacyjną (SK).

Nie wyznaczono natomiast strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy górnictwa (SG) z uwagi na brak potrzeby jej wyznaczenia na obszarze gminy.

Każda strefa planistyczna określana jest przez zestaw ustaleń obejmujących profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także parametry zagospodarowania oraz intensywności zabudowy, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Profile funkcjonalne stanowią ramy możliwego zagospodarowania terenu. Umieszczenie określonej funkcji w którymkolwiek z profili nie oznacza obowiązku jej realizacji ani nie określa proporcji między funkcjami. Ostateczne

przeznaczenie terenu ustala się dopiero na etapie sporządzania MPZP albo wydawania decyzji administracyjnych. Rozwiązanie to zapewnia elastyczność i umożliwia dostosowanie zagospodarowania do lokalnych uwarunkowań.

Wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym gminy Tereszpól poprzedziły następujące działania analityczne i planistyczne:

- analiza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- analiza stanu istniejącego zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną;
- zastosowanie zasad określonych w rozporządzeniu w sprawie wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ);
- spełnienie warunków wynikających z art. 13d ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących bilansowania chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową;
- uwzględnienie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Tereszpól, przyjętego Uchwałą Nr XX/110/2001 Rady Gminy Tereszpól z dnia 30 marca 2001 r., z późniejszymi zmianami;
- uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własnościowych;
- analiza i propozycje rozpatrzenia wniosków złożonych do planu ogólnego

Strefy planistyczne wyznaczono zgodnie z art. 13c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kierując się zasadą spójności funkcjonalnej, minimalizacji konfliktów przestrzennych oraz efektywnego wykorzystania dostępnej infrastruktury technicznej i społecznej. Dodatkowo przy wyznaczaniu stref planistycznych z przeznaczeniem pod realizację funkcji mieszkaniowej kierowano się zasadą ograniczania możliwości występowania konfliktów przestrzennych, szczególnie mogących pojawić się w przypadku bliskiego sąsiedztwa zabudowy związanej z rolnictwem, działalnością gospodarczą lub innymi funkcjami potencjalnie uciążliwymi.

Zgodnie z ustawą, wyznaczając strefy planistyczne dopuszczające realizację funkcji mieszkaniowej, w pierwszej kolejności uwzględniono:

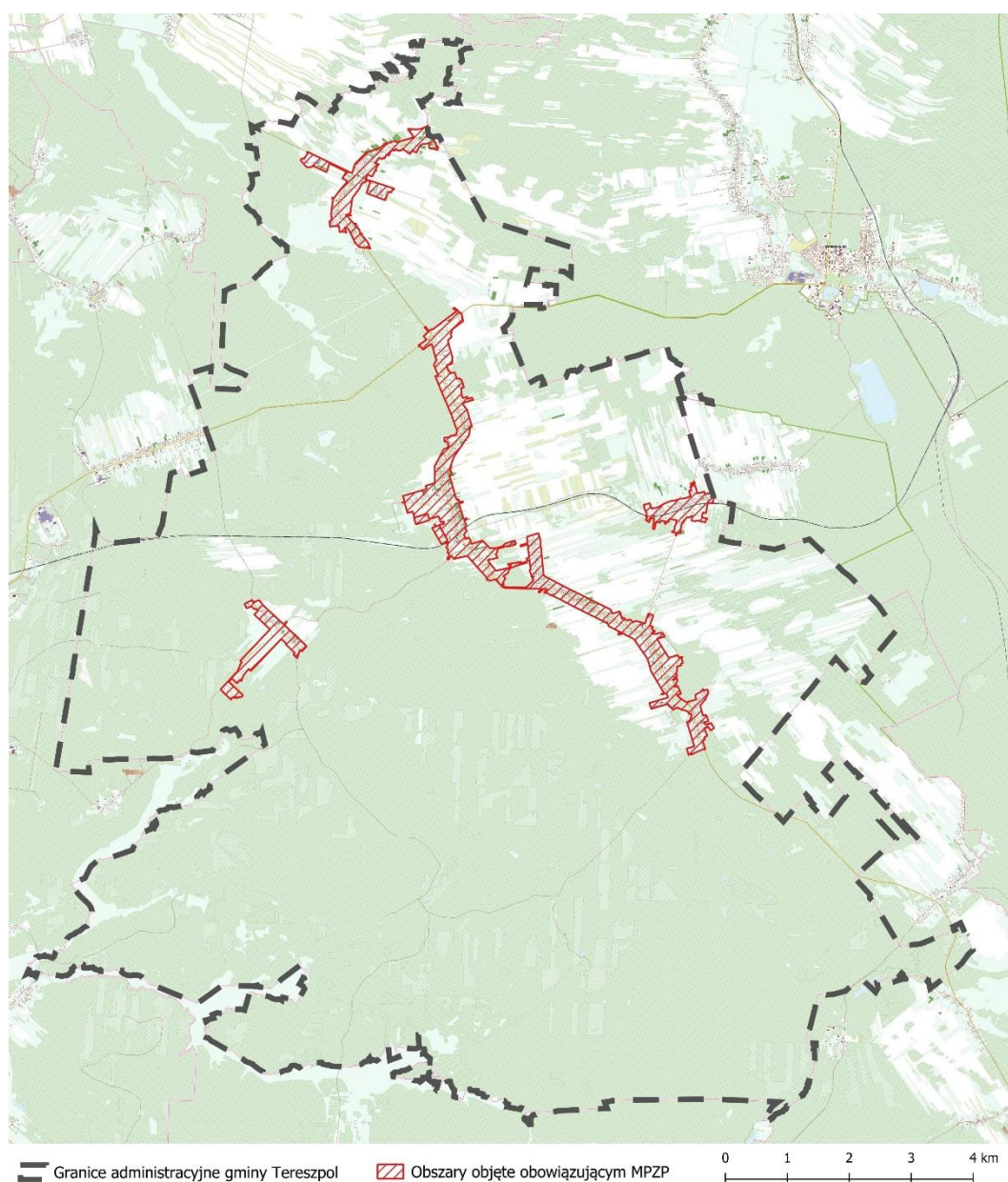
- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych

Takie podejście zapewnia spójność z dotychczasowym modelem zagospodarowania przestrzennego gminy, a jednocześnie pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią. Wskazanie w planie ogólnym stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej na terenach uzupełnienia zabudowy umożliwi stopniowe domykanie istniejących układów przestrzennych i eliminację tzw. luk



w zabudowie. Z uwagi na utrzymanie w mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności uwzględniono tereny już przeznaczone pod zabudowę, wskazane w tych planach.

Obecnie na obszarze gminy Tereszpól obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), którymi objęte jest około 3,3% jej powierzchni, tj. 475,55 ha (Ryc. 1). Obowiązujące MPZP obejmują jednak większość terenów zabudowanych w gminie i dotyczą obszarów przeznaczonych zarówno pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, jak i terenów usługowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych, rekreacyjnych, produkcyjnych, cmentarnych, rolnych, a także innych terenów o szczególnym przeznaczeniu, wynikającym z lokalnych potrzeb i uwarunkowań przestrzennych.



**Ryc. 1 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) na terenie gminy Tereszpól**  
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Tereszpól

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

Oba miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego koncentrują się przede wszystkim na umożliwieniu realizacji funkcji mieszkaniowej oraz zagospodarowaniu terenów związanych z istniejącą i planowaną zabudową. Dopuszczają one również lokalizację funkcji towarzyszących i uzupełniających, związanych m.in. z turystyką, usługami, komunikacją, zielenią, infrastrukturą techniczną, a także – w ograniczonym zakresie – z funkcjami produkcyjnymi, cmentarnymi i przyrodniczymi. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów wraz z podstawowymi informacjami dotyczącymi ich zasięgu i charakteru przedstawiono w Tab. 1.

**Tab. 1 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w gminie Terespol**

| Lp. /<br>Oznaczenie<br>na mapie | Nazwa planu                                                                                                                                                       | Numer Uchwały Rady<br>Gminy w sprawie<br>uchwalenia MPZP<br>lub jego zmiany | Obszar objęty<br>planem oraz jego<br>powierzchnia                                                                                                                                               | Uwagi                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| MPZP 01                         | MPZP obejmujący obszary w obrębie miejscowości:<br>Tereszpol – Zaorenda,<br>Tereszpol – Kukielki,<br>Tereszpol – Zygmunt, Lipowiec, Szozdy, Panasówka i Bukownica | Uchwałą nr VI/21/07 Rady Gminy Terespol z dnia 23 lutego 2007 r.            | MPZP obejmuje obszar miejscowości w obrębach ewidencyjnych:<br>Tereszpol – Zaorenda, Tereszpol – Kukielki, Tereszpol – Zygmunt, Lipowiec, Szozdy, Panasówka i Bukownica o powierzchni 469,71 ha | Plan przeznaczają teren głównie pod zabudowę mieszkaniową       |
| MPZP 02                         | MPZP dla miejscowości Tereszpol-Zaorenda obejmującego obszar terenów leśnych za starą szkołą                                                                      | Uchwałą nr VII/33/15 Rady Gminy Terespol z dnia 28 maja 2015 r.             | MPZP obejmuje obszar terenów leśnych za starą szkołą w obrębie ewidencyjnym Tereszpol – Zaorenda, o powierzchni 6,05 ha                                                                         | Plan przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną |

*Źródło: Dane Urzędu Gminy Terespol.*

Jednakże uwzględniając fakt, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują niewielką część powierzchni gminy, lecz jednocześnie obejmują większość terenów, na których dopuszczono realizację zabudowy mieszkaniowej, wyznaczenie w planie ogólnym stref dopuszczających funkcję mieszkaniową oparto w pierwszej kolejności na ustaleniach tych planów. Jednocześnie, w celu zachowania możliwości dalszego, racjonalnego rozwoju struktur osadniczych, uwzględniono także analizę uwarunkowań rozwoju przestrzennego, w szczególności identyfikację istniejących struktur osadniczych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz bilans zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w relacji do chłonności terenów niezabudowanych, zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Szczegółowy opis i przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref zestawiono w tabeli 2.

**Tab. 2. Strefy Planistyczne w gminie Tereszpól oraz przyczyny ich wyznaczenia**

| Rodzaj strefy planistycznej                                      | Przyczyny wyznaczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego<br>- dane ewidencji gruntów i budynków<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy;<br>- wnioski złożone w toku procedury formalno-prawnej;<br>- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wynikające z procesów demograficznych oraz potrzeby poprawy standardu mieszkaniowego. |
| Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)                  | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy;<br>- wnioski złożone w toku procedury formalno-prawnej;<br>- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz potrzebę zapewnienia warunków dla rozwoju gospodarstw rolnych.                    |
| Strefa usługowa (SU)                                             | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- wnioski złożone w toku procedury formalno-prawnej;<br>- politykę przestrzenną gminy w zakresie rozwoju funkcji usługowych.                                                                                                               |
| Strefa gospodarcza (SP)                                          | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- wnioski złożone w toku procedury formalno-prawnej;<br>- istniejące i planowane tereny działalności gospodarczej oraz produkcyjnej.                                                                                                       |
| Strefa produkcji rolniczej (SR)                                  | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- istniejące i planowane tereny produkcji rolnej, w tym związane z działalnością hodowlaną, ogrodniczą, akwakulturą i obsługą rybactwa.                                                                                                    |
| Strefa infrastrukturalna (SI)                                    | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- • istniejące i planowane tereny oraz obiekty infrastruktury technicznej,                                                                                                                                                                 |
| Strefa zieleni i rekreacji (SN)                                  | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- kierunki polityki przestrzennej gminy w zakresie funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych.                                                                                                                                                 |

| Rodzaj strefy planistycznej | Przyczyny wyznaczenia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strefa cmentarzy (SC)       | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- istniejące tereny cmentarzy na obszarze gminy, tj. cmentarz w Tereszpolu-Zaorendzie.                                       |
| Strefa otwarta (SO)         | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- istniejące tereny lasów, rolnictwa, wód oraz zieleni naturalnej;<br>- istniejące cenne obszary przyrodnicze i krajobrazowe |
| Strefa komunikacyjna (SK)   | strefę wyznaczono na podstawie istniejącego zagospodarowania, w oparciu o:<br>- ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;<br>- dane ewidencji gruntów i budynków;<br>- inwentaryzację terenu oraz zdjęcia lotnicze;<br>- istniejące tereny komunikacyjne obejmujące drogę wojewódzką nr 858<br>wybrane drogi powiatowe oraz tereny kolejowe         |

## B. Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie przekracza chłonności terenów możliwych do wykorzystania pod tę funkcję. Wyznaczając ww. strefy (SW, SJ, SZ), uwzględnia się potrzeby mieszkaniowe w gminie, będące pochodną m.in. zmian demograficznych, zmieniającego się standardu życia oraz możliwości racjonalnego zagęszczenia istniejącego zagospodarowania.

W myśl art. 13d ust. 2 suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% ani większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z kolei art. 13d ust. 3 stanowi, że w przypadku przekroczenia 130% wartości zapotrzebowania, nie dopuszcza się wyznaczania dodatkowych stref mieszkaniowych na pozostałych obszarach gminy. Nowe tereny mieszkaniowe mogą być zatem wyznaczane jedynie w przypadku, gdy rezerwy wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące luki w zabudowie nie zapewniają zaspokojenia przewidywanych potrzeb w zakresie zabudowy mieszkaniowej.

W ramach bilansowania terenów analizie poddano wyłącznie te obszary, dla których w planie ogólnym przewidziano możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej. Obliczenia zostały wykonane zgodnie ze szczegółową metodyką obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych i tzw. luk w zabudowie.

Obie wartości – zapotrzebowanie i chłonność – zostały wyrażone w liczbie mieszkańców, gdzie:

- **Zapotrzebowanie** oznacza liczbę osób, dla których należy przewidzieć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, uwzględniając prognozowane zmiany demograficzne oraz wzrost standardów mieszkaniowych
- **Chłonność** odnosi się do liczby mieszkańców, jaka może potencjalnie zamieszkać na terenach obecnie niezabudowanych, które – zgodnie z ustaleniami planu ogólnego – mogą zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, przy założeniu optymalnego ich wykorzystania.

Wszystkie dane wykorzystane do obliczeń były aktualne na dzień 31.10.2024 r.

### 1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę (ZAP) w Gminie Tereszpól obliczono zgodnie ze wzorem (1) biorąc pod uwagę aktualne dane GUS.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} \quad (1)$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

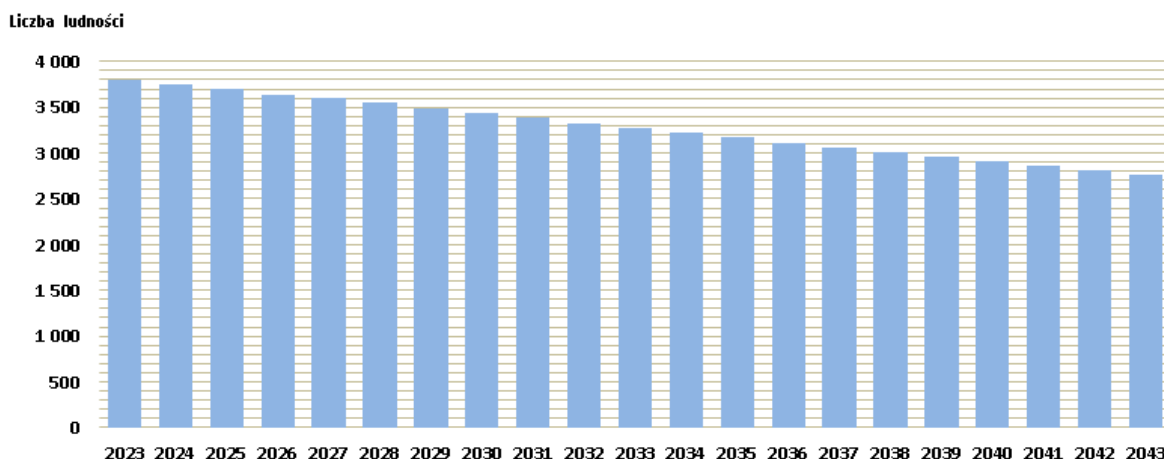
**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**P<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Horyzont czasowy przyjęty do sporządzenia bilansu obejmuje 20 lat, liczonych od roku, dla którego dostępne są najnowsze dane o liczbie mieszkańców gminy ze statystyki publicznej. Na wykresie poniżej przedstawiono prognozowaną liczbę ludności Gminy Tereszpól na lata 2023–2043, opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny.





*Ryc. 2. Prognoza liczby ludności Gminy Tereszpól na lata 2023–2043*

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.*

Zgodnie z powyższymi danymi prognozowana liczba mieszkańców Gminy Tereszpól w 2043 r. wyniesie 2 766 osób (Ryc. 2). Po powiększeniu tej wartości o 5%, zgodnie z metodyką określoną w rozporządzeniu, otrzymano wskaźnik  $M_{20}$  na poziomie **2 904 mieszkańców**, obliczony według wzoru (2)

$$M_{20} = PM_{20} * 1,05 \quad (2)$$

gdzie:

$PM_{20}$  – Prognozowana liczba ludności w roku 2043

Natomiast najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2023 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań –  $PUM_0$  na terenie gminy Tereszpól wynosi **115 868 m<sup>2</sup>**.

Co zaś się tyczy prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) zgodnie z § 3 ust. 3 *rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 2758)* oblicza się ją zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \quad (3)$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \quad (4)$$

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

**P<sub>-20</sub>** – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Z danych GUS (stan na 31.12.2023 r.) wynika, że w gminie Tereszpól wskaźniki te kształtują się następująco:

| <b>P<sub>0</sub></b><br>(Rok 2023) | <b>P<sub>-10</sub></b><br>(Rok 2013) | <b>P<sub>-20</sub></b><br>(Rok 2003) |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>30,40</b>                       | <b>25,82</b>                         | <b>22,58</b>                         |

*Dane GUS - Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Tereszpól (m<sup>2</sup>/os.)*

Stosując powyższe dane do wzorów (3) i (4) uzyskujemy następujące wyniki:

$$\text{Zgodnie ze wzorem (3): } P_{20} = 3 \times 30,40 \text{ m}^2 - 2 \times 25,82 \text{ m}^2 = \mathbf{39,56 \text{ m}^2}$$

$$\text{Zgodnie ze wzorem (4): } P_{20} = 2 \times 30,40 \text{ m}^2 - 22,58 \text{ m}^2 = \mathbf{38,21 \text{ m}^2}$$

Z racji faktu że w obu przypadkach otrzymano wartość niższą niż 40 m<sup>2</sup>/os., zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 2758) przyjęto więc minimalną wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w roku 2043 równą **40 m<sup>2</sup>/os.**

Następnie, stosując wzór (1), obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Gminie Tereszpól wynoszące **7 osób** (5)

$$\mathbf{ZAP = 2\,904 - \frac{115\,868}{40}} \quad (5)$$

Aczkolwiek według § 3 ust. 9 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), jeżeli zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500, w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000, się przyjęcie wartości zapotrzebowania na poziomie **500 osób**.

Zgodnie z danymi statystycznymi dla gminy Tereszpól, w 2023 r. zamieszkiwało ją **3 798 osób**, natomiast obliczone zgodnie ze wzorem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniosło jedynie **7,3 osoby**. W związku z tym, zgodnie z § 3 ust. 9 ww. rozporządzenia, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tereszpól wynosi **500 osób**.

**ZAP = 500 osób**

Oznacza to, że w horyzoncie planistycznym 20 lat gmina Tereszpól powinna zapewnić tereny mieszkaniowe pozwalające na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla około 500 nowych mieszkańców. Przy czym, zgodnie z *art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, suma chłonności terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania, tj. od 350 do 650 mieszkańców.

## **2. Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie**

Chłonność demograficzną (wyrażoną w liczbie mieszkańców) oblicza się, uwzględniając następujące elementy:

- rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności z niezagospodarowanych jeszcze obszarów/działek w terenach o przeznaczeniach mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych (np.: RM, MN, MW, ML),
- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym tzw. luk w istniejącej zabudowie.
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego dla danej strefy – pod względem rodzaju zabudowy oraz nadziemnej intensywności zabudowy.
- prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami dopuszczonymi w strefie.

Z przeprowadzonej analizy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) na terenie Gminy Tereszpól wynika, że jedynie część planów zawiera niewykorzystane rezerwy terenów możliwych do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową. W wielu przypadkach tereny o funkcji mieszkaniowej są już w znacznym stopniu zagospodarowane lub ustalenia planów dotyczą innych funkcji niż mieszkaniowa. Dotyczy to również terenów zabudowy wielorodzinnej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wyznaczonych w planie ogólnym na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejącego sposobu zagospodarowania. Przeprowadzona analiza zagospodarowania tych terenów oraz wizja lokalna wykazały, że obszary te są w całości zagospodarowane, a w ich granicach nie występują niezabudowane działki ani luki w zabudowie umożliwiające realizację nowych budynków mieszkalnych. W związku z tym nie stanowią one rezerwy terenów przeznaczonych pod nową zabudowę mieszkaniową i nie zostały uwzględnione przy obliczaniu chłonności demograficznej.

Na podstawie zestawienia terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie zidentyfikowanych w obowiązujących MPZP oszacowano, że łączna powierzchnia rezerw terenów możliwych do wykorzystania pod zabudowę wynosi około **730 545 m<sup>2</sup> (ok. 73 ha)**. Rezerwy te występują w planach dopuszczających zabudowę mieszkaniową w różnych formach, w tym jako



tereny: zabudowy zagrodowej (RM), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy letniskowej (ML) oraz niekiedy łącząc powyższe funkcje zagospodarowania np. w obszary RM,ML.

W celu określenia chłonności demograficznej tych terenów zastosowano metodykę uwzględniającą parametry urbanistyczne takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy działki ( $P_{b_{max}}$ ), intensywność zabudowy ( $I_z$ ) oraz udział powierzchni funkcji mieszkaniowej w strukturze zabudowy ( $P_u$ ). W pierwszym etapie określono udział funkcji mieszkaniowej w ogólnej strukturze dopuszczonych funkcji zabudowy, który został ustalony na podstawie zagospodarowania oraz charakteru terenów objętych planami.

Dla terenów o funkcji wyłącznie zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (MR) przyjęto udział funkcji mieszkaniowej na poziomie  $P_u = 0,2$ , natomiast dla terenów o funkcjach mieszanych jednorodzinnych (MN) przyjęto wartość  $P_u = 0,4$ . Zaś dla zabudowy letniskowej (ML) oraz terenów o funkcjach mieszanych obejmujących zabudowę zagrodową i letniskową (RM,ML) przyjęto udział funkcji mieszkaniowej na poziomie  $P_u = 0,05$  ze względu na ich dominującą funkcję turystyczno-rekreacyjną oraz brak istotnego wpływu na wzrost liczby mieszkańców gminy. Zapis ten wynika z § 3 ust. 10 rozporządzenia POG, z racji faktu iż Strategia Rozwoju Gminy Tereszpól na lata 2023–2030, wskazuje na rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych jako jednego z kluczowych kierunków rozwoju gminy, w szczególności w oparciu o wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. W związku z tym część terenów przeznaczanych pod pełnienie funkcji letniskowych i rekreacyjnych nie jest ukierunkowana na trwałe zamieszkanie, lecz na sezonowe lub czasowe użytkowanie, co uzasadnia przyjęcie dla nich istotnie obniżonego udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zabudowy.

W kolejnym etapie przyjęto, że powierzchnia użytkowa mieszkań stanowi około 70% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych. Ostatecznie, uzyskaną powierzchnię użytkową mieszkań podzielono przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową przypadającą na jednego mieszkańca w Gminie Tereszpól w roku 2043, przyjętą na poziomie 40 m<sup>2</sup> na osobę. Na tej podstawie określono szacunkową chłonność demograficzną terenów niezabudowanych wynikających z obowiązujących MPZP.

Z przeprowadzonych obliczeń przedstawionych w Tab. 3 wynika, że łączna chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Tereszpól wynosi około 470 osób.

Natomiast dla terenów nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w oparciu o przyjętą metodykę oraz parametry wynikające z analiz terenów zabudowanych i obowiązujących planów miejscowych, określono chłonność demograficzną na poziomie około 172 osób (Tab. 4).

W sumie łączna chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie na obszarze Gminy Tereszpól wynosi zatem około **642 osób**. Co w odniesieniu do prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, oszacowanego na 500 osoby, wartość ta stanowi ok. **128,3%**

zapotrzebowania. Oznacza to, że chłonność mieści się w ustawowo dopuszczalnym zakresie, określonym w art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), który przewiduje przedział od 70% do 130% zapotrzebowania.

Przy czym przy wyznaczeniu luk w istniejącej zabudowie brano pod uwagę wyłącznie niezabudowane działki, które również zweryfikowano pod kątem możliwości ich zabudowy wyłączając tereny:

- na których znajduje się infrastruktura techniczna (sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe lub inne) uniemożliwiająca zabudowę ze względu na zachowanie stref kontrolowanych oraz minimalnych odległości od zabudowy,
- stanowiące drogi dojazdowe, których grunt nie został jeszcze przekwalifikowany na dr,
- na których budowa jest niemożliwa, ze względu na uwarunkowania np. grunt W, Wp,
- które stanowiły zwartą część istniejącej zabudowy w ramach jednego gospodarstwa domowego zgodnie z wizją lokalną,
- o powierzchni zbyt małej na realizację zabudowy w zgodności z rozporządzeniem *Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. 2022 poz. 1225).

**Tab. 3. Zestawienie rezerw terenów mieszkaniowych w obowiązujących MPZP oraz ich szacunkowa chłonność demograficzna**

| MPZP / nr uchwały                                                                                                   | Oznaczenie terenów z możliwością zabudowy mieszkaniowej | Szacunkowa pow. rezerwy terenów pod zabudowę [m2] | „Pu” Średni szacunkowy udział terenów przeznaczanych pod zabudowę | Pb <sub>Max.</sub> Maksymalny udział powierzchni zabudowy | „Iz” Intensywność zabudowy | Udział powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych | Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych [m2] | „CH” Chłonność terenów niezabudowanych [os] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| MPZP01<br>Uchwałą<br>nr VI/21/07                                                                                    | RM -                                                    | 457 105                                           | 20%                                                               | 0,4                                                       | 0,5                        | 70%                                                | 12 799                                           | 320                                         |
|                                                                                                                     | MN                                                      | 72 676                                            | 40%                                                               | 0,3                                                       | 0,6                        | 70%                                                | 3 663                                            | 92                                          |
|                                                                                                                     | ML oraz ML,RM                                           | 165 309                                           | 5%                                                                | 0,2                                                       | 0,5                        | 70%                                                | 578                                              | 14                                          |
| MPZP02<br>Uchwałą<br>nr VII/33/15                                                                                   | MN                                                      | 34 672                                            | 40%                                                               | 0,3                                                       | 0,6                        | 70%                                                | 1747                                             | 44                                          |
| Suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie we wszystkich strefach planistycznych wynikających z MPZP |                                                         |                                                   |                                                                   |                                                           |                            |                                                    |                                                  | 470                                         |

**Tab. 4. Parametry urbanistyczne oraz chłonność demograficzna terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie objętych MPZP**

[illegible]

## **II. Przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;**

### **A. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a oraz art. 13a ust. 5 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.*), w planie ogólnym gmina może określić obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), stanowiący podstawę prawną wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto zasięg OUZ jest również uwzględniany w pierwszej kolejności (obok obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), przy wyznaczaniu stref planistycznych.

Celem wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie jest:

- ograniczenie rozpraszania zabudowy i racjonalne dogęszczanie istniejących struktur,
- wypełnienie luk pomiędzy istniejącymi budynkami,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych przed niekontrolowaną urbanizacją,
- zmniejszenie kosztów rozbudowy infrastruktury technicznej i drogowej,
- ułatwienie procedur planistycznych poprzez brak konieczności uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia użytków rolnych klas I–III.

Zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (*Dz.U. 2024 poz. 729*). Zgodnie z ww. Rozporządzeniem obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się poprzez:

- 1) określenie zgrupowania nie mniejszego niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (*Dz. U. z 2024 r. poz. 1799*):
  - budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - budynki biurowe o symbolu 105,
  - budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,

- budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznaczenie obszaru ograniczonego krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt. 1;
- 3) po czym do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt. 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt. 2;
- 4) następnie wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt. 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) by od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt. 2 i 3, odjąć obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt. 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **2 149 371,76 m<sup>2</sup>**, przedstawiony na rysunku 3. Do jego wyznaczania zgodnie z §1 ust. 2 ww. rozporządzenia wykorzystano informacje o budynkach pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), pozyskane od Starosty Biłgorajskiego na podstawie licencji nr GN.6642.2189.2024\_0602\_P z dnia 31.10.2024 r. Dane te następnie uzupełniono informacjami z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500), pozyskanej na podstawie tej samej licencji, a w przypadku niewystępowania budynków również w tej bazie – danymi z Bazy Danych Obiektów Topograficznych o szczegółowości 1:10 000–1:100 000 (BDOT10k), udostępnianej jako dane otwarte z wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wszystkie wykorzystane dane były aktualne na dzień 31.10.2024 r.

Powyższy obszar uzupełnienia zabudowy (Ryc. 3) można ograniczyć lub rozszerzyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy (§1 ust. 4 rozporządzenia z 2 maja 2024 r.). Przy czym poszerzenie OUZ nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem (6) (§1 ust. 5 ww. rozporządzenia):

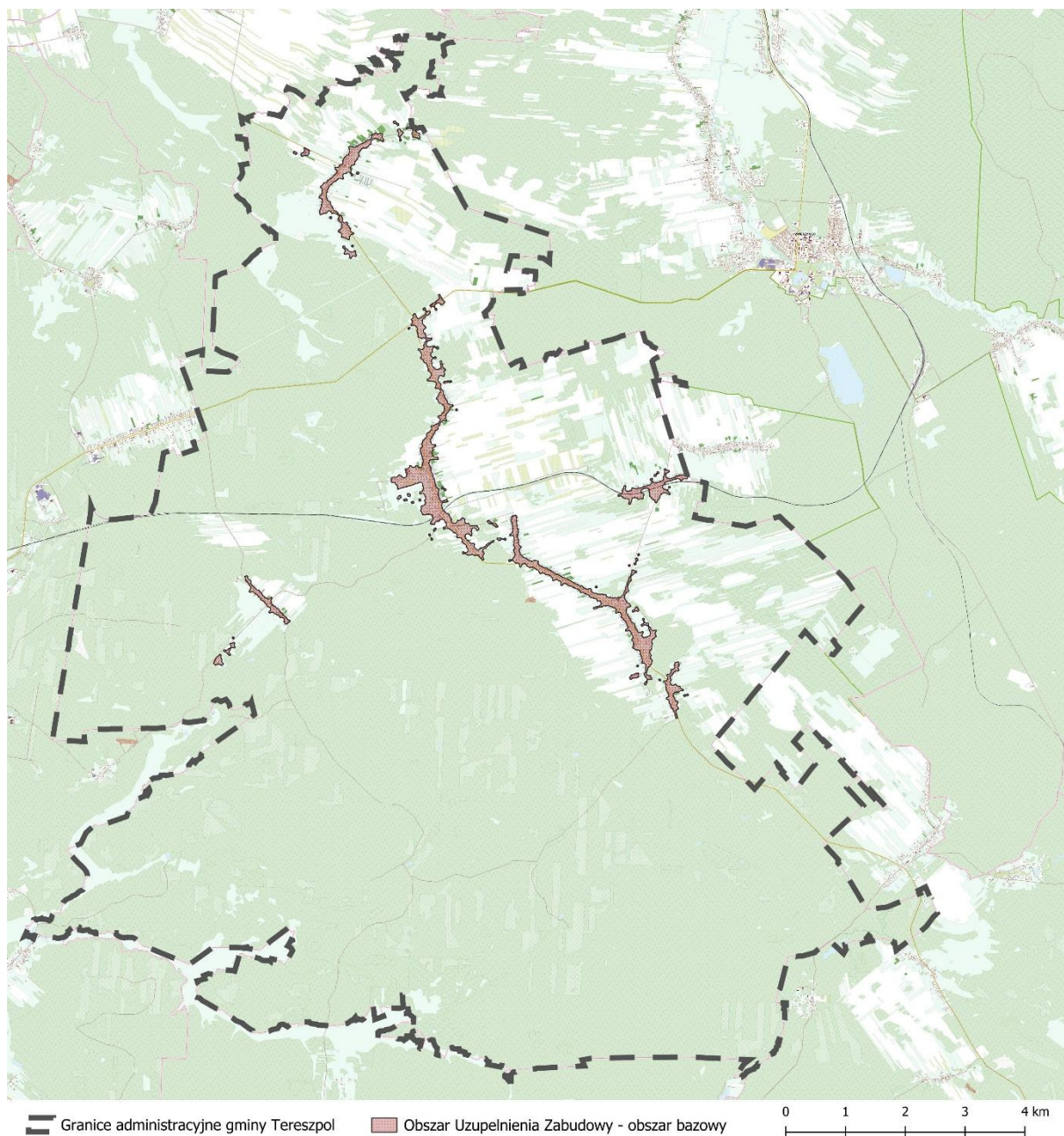
$$P_p = 25\% * (P_b - P_u) \quad (6)$$

gdzie:

**P<sub>p</sub>** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

**P<sub>b</sub>** – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

**P<sub>u</sub>** – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



**Ryc. 3. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczone na podstawie §1 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie baz danych, o których mowa w §1 ust. 2, ww. rozporządzenia*

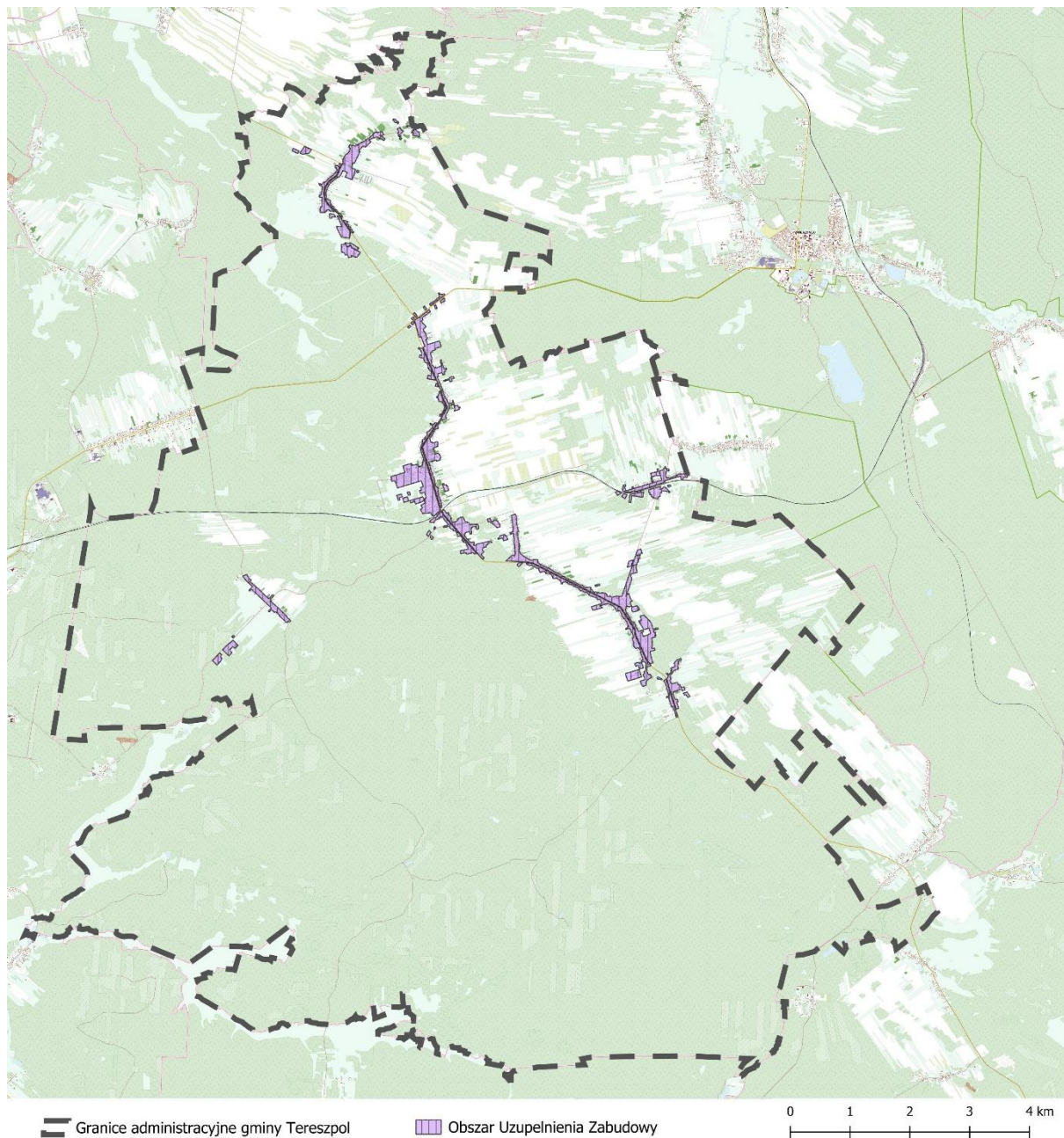
Obliczenia wynikające z ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia z dnia 2 maja 2024 r. wykazały że powierzchnia obszaru  $P_b$  wynosi 3567247,12 m<sup>2</sup>. W związku z tym maksymalna powierzchnia powiększenia  $P_p$ , zgodnie ze wzorem (6), wynosi:

$$P_p = 25\% * (4\,567\,247,12 - 2\,149\,371,76) = 604\,468,84 \text{ m}^2 \approx 60,45 \text{ ha}$$

Przy czym zgodnie z §1 ust. 6. ww. rozporządzenia „Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne



wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.



**Ryc. 4. Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Tereszpól**  
**stan po dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych oraz uwzględnieniu ograniczeń**  
Źródło: opracowanie własne

Reasumując po uwzględnieniu warunków określonych w §1 ust 4, 5 i 6 *Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729) obliczono, że ostateczna

powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (Ryc. 4) wynosi 2 283 069,5 m<sup>2</sup>, co nie przekracza maksymalnej wartości dopuszczonej przepisami.

## **B. Obszary zabudowy śródmiejskiej**

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez ***obszar zabudowy śródmiejskiej*** rozumie się *położony w mieście obszar zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej*. Ponieważ gmina Tereszpól jest gminą wiejską, na jej terenie nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.



### III. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz – fakultatywnie – gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

#### A. Katalog stref planistycznych

W katalogu stref planistycznych, zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla każdej strefy określa się obligatoryjnie profil funkcjonalny. Ponadto w strefach od 1 do 7 obowiązkowe jest wskazanie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a w strefach od 1 do 10 – wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W pozostałych strefach ustawodawca przewiduje jedynie możliwość fakultatywnego określenia dodatkowych parametrów, jednak nie jest to obowiązek gminy. Na tej podstawie w tabeli 4 zestawiono obowiązkowe parametry, które muszą być określone w gminnym katalogu stref planistycznych:

**Tab. 5. Obowiązkowe parametry w gminnym katalogu stref planistycznych**

| Lp. | Strefy Planistyczne                                          | Profil funkcjonalny | Wartości<br>– maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,<br>– maksymalnej wysokości zabudowy<br>– maksymalnego udziału powierzchni zabudowy | wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej |
|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1.  | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 2.  | strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną; | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 3.  | strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;                  | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 4.  | strefa usługowa;                                             | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 5.  | strefa handlu wielkopowierzchniowego;                        | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 6.  | strefa gospodarcza;                                          | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 7.  | strefa produkcji rolniczej;                                  | X                   | X                                                                                                                                               | X                                                             |
| 8.  | strefa infrastrukturalna;                                    | X                   |                                                                                                                                                 | X                                                             |
| 9.  | strefa zieleni i rekreacji;                                  | X                   |                                                                                                                                                 | X                                                             |
| 10. | strefa cmentarzy;                                            | X                   |                                                                                                                                                 | X                                                             |
| 11. | strefa górnictwa;                                            | X                   |                                                                                                                                                 |                                                               |
| 12. | strefa otwarta;                                              | X                   |                                                                                                                                                 |                                                               |
| 13. | strefa komunikacyjna                                         | X                   |                                                                                                                                                 |                                                               |

*Źródło: opracowanie własne na podstawie art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Wyznaczenie powyższych parametrów sprzyja uporządkowaniu i estetyzacji przestrzeni gminy, ochronie krajobrazu kulturowego oraz dostosowaniu nowych inwestycji do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. Standardy te tworzą ramy prawne zapewniające spójność polityki przestrzennej gminy i stanowią punkt odniesienia przy sporządzaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Przy czym należy podkreślić, że ustalone w planie ogólnym gminne standardy urbanistyczne wyznaczają wartości maksymalne, które na dalszych etapach planistycznych mogą być weryfikowane i odpowiednio ograniczane w uzasadnionych przypadkach.

Dla gminy Tereszpól wyznaczono 39 stref planistycznych z wytycznymi określającymi sposób zagospodarowania w danym profilu funkcjonalnym:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) – 4 stref;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) – 69 stref;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) – 35 stref;
- strefa usługowa (SU) – 35 stref;
- strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) – 0 stref;
- strefa gospodarcza (SP) – 12 stref;
- strefa produkcji rolniczej (SR) – 6 stref;
- strefa infrastrukturalna (SI) – 7 stref;
- strefa zieleni i rekreacji (SN) – 54 stref;
- strefa cmentarzy (SC) – 2 stref;
- strefa górnictwa (SG) – 0 stref;
- strefa otwarta (SO) – 12 stref;
- strefa komunikacyjna (SK) – 7 stref.

Poniżej przedstawiono zestawienia stref planistycznych (Tab. 6–16) wraz z odpowiadającymi im standardami urbanistycznymi, które wynikają z istniejącego zagospodarowania terenu oraz kierunków polityki przestrzennej gminy

Oznaczenia przyjęte w tabeli: jak się w literaturze oznacza

$IZ_{max}$  – maksymalna intensywność zabudowy,

$PZ_{max}$  – maksymalny udział powierzchni zabudowy,

$H_{max}$  – maksymalna wysokość zabudowy,

$PCB_{min}$  – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Na terenie gminy wyznaczono 4 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Obejmują one wyłącznie obszary już zagospodarowane, z istniejącą zabudową wielorodzinną. Jako funkcje uzupełniającą w ramach profilu dodatkowego dopuszczono zabudowę jednorodzinną oraz tereny zieleni naturalnej. Jednocześnie w wydzielonych strefach zabudowy wielorodzinnej nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną, a wszystkie strefy SW ograniczają się do obszarów już zurbanizowanych. Parametry urbanistyczne zostały określone na podstawie stanu istniejącego, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 6. Zestawienie strefy planistycznej SW wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                                           | Profil podstawowy                                                                                                                                                   | Profil dodatkowy                                                                               | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)</b> |                                                                                                                                                                     |                                                                                                |                   |                   |                  |                    |
| <b>1 i 3-4 SW</b><br>(z MPZP 01 i istniejącego zagospodarowania)                     | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, tereny wód, teren lasu, | 1                 | 50                | 15               | 30                 |
| <b>2SW</b><br>(strefa obok dworu w Panasówce)                                        |                                                                                                                                                                     | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, tereny wód, teren lasu, | 0,5               | 30                | 10               | 50                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Na terenie gminy wyznaczono 69 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obejmują one obszary o zróżnicowanej intensywności zabudowy, w których znajdują się zarówno istniejące budynki mieszkalne, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę jednorodzinną w oparciu o położenie w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz ustalenia i kierunki rozwoju polityki przestrzennej gminy. W ramach analizy chłonności wyznaczono również nowe strefy przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza lukami w istniejącej zabudowie. Zostały one zlokalizowane głównie jako kontynuacja istniejących stref, wzdłuż ciągów komunikacyjnych posiadających już w całości lub częściowo niezbędną infrastrukturę techniczną. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono również zabudowę lotniskową i rekreacji indywidualnej, a także tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono natomiast zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* (Dz.U. 2023 poz. 2758).

**Tab. 7. Zestawienie strefy planistycznej SJ wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                                           | Profil podstawowy                                                                                                                                                  | Profil dodatkowy                                                                                         | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)</b> |                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |                   |                   |                  |                    |
| <b>1-3SJ</b><br>(z MPZP01 oznaczenia ML)                                             | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,5               | 20                | 10               | 60                 |
| <b>4-5SJ</b><br>(z MPZP01 oznaczenia MN, ML)                                         |                                                                                                                                                                    | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,6               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>6-9SJ</b><br>(z MPZP01 oznaczenia RM, ML)                                         |                                                                                                                                                                    | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,5               | 40                | 10               | 40                 |
| <b>10 – 17SJ , 19- 26SJ; 29-43SJ</b><br>(z MPZP01 oznaczenia ML; MN,U; A,MN; RLU)    |                                                                                                                                                                    | teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,6               | 30                | 12               | 50                 |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

|                                                                                                                  |  |                                                                                                |     |    |    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|
| <b>18SJ</b><br>(Zabytkowy dwór<br>w Panasówce)                                                                   |  | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji<br>indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 0,6 | 30 | 10 | 50 |
| <b>27-28SJ</b><br>(Zabytkowa plebania<br>i organistówka w miejscowości<br>Tereszpol – Zaorenda)                  |  | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji<br>indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 0,6 | 30 | 9  | 50 |
| <b>44-45SJ</b><br>(z MPZP02 oznaczenia ML)                                                                       |  | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji<br>indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 0,6 | 30 | 12 | 60 |
| <b>46-69SJ</b><br>(wynika z istniejącego<br>zagospodarowania lub<br>uzupełniona luk w zabudowie w<br>ramach OUZ) |  | teren zabudowy letniskowej lub rekreacji<br>indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód | 0,6 | 30 | 12 | 50 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Na terenie gminy wyznaczono 34 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Obejmują one przede wszystkim istniejące siedliska rolnicze, w skład których wchodzi budynki mieszkalne wraz z zabudowaniami służącymi gospodarstwu rolnym. Uwzględniono także tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę zagrodową, zlokalizowane w obszarze uzupełnienia zabudowy. Nowych stref pod zabudowę zagrodową nie wyznaczono, a wszystkie strefy SZ ograniczają się do obszarów już użytkowanych rolniczo i zagospodarowanych w tym zakresie. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, usługi, zieleni naturalną oraz wody powierzchniowe.

Parametry urbanistyczne przyjęto na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz w oparciu o przepisy *Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. 2023 poz. 297)*. Natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 2758)*

**Tab. 8. Zestawienie strefy planistycznej SZ wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                          | Profil podstawowy                                                                                                                                                                                                   | Profil dodatkowy                                                                                      | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)</b> |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                       |                   |                   |                  |                    |
| <b>1-25SZ</b>                                                       | teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                                         | 0,5               | 40                | 15               | 40                 |
| <b>26-27SZ</b><br>(z MPZP oznaczenia MN; RLU)                       |                                                                                                                                                                                                                     | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                                         | 06                | 30                | 15               | 50                 |
| <b>28SZ</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                     | teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,5               | 40                | 15               | 40                 |
| <b>29-34SZ</b>                                                      |                                                                                                                                                                                                                     | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                                         | 0,5               | 40                | 15               | 40                 |
| <b>35SZ</b><br>(Zabytkowa leśniczówka)                              |                                                                                                                                                                                                                     | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                                         | 0,5               | 40                | 10               | 40                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa usługowa (SU)

Na terenie gminy wyznaczono 31 strefy przeznaczone pod zabudowę usługową. Obejmują one zarówno istniejące budynki usługowe, jak i tereny wskazane do przyszłej zabudowy usługowej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono tereny zieleni naturalnej oraz wód, a także tereny składów i magazynów.

Parametry urbanistyczne ustalono na podstawie stanu istniejącego i planowanego zagospodarowania, z uwzględnieniem pełnionych funkcji oraz uwarunkowań prawnych, w tym zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Szczególne regulacje zastosowano wobec obiektów zabytkowych, a także obiektów sakralnych, które w lokalnym krajobrazie kulturowym mają charakter specyficzny i często pokrywają się z ochroną konserwatorską. W takich przypadkach dostosowano wskaźniki zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do wymogów wynikających z ochrony zabytków oraz potrzeby zachowania ich otoczenia. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 9. Zestawienie strefy planistycznej SU wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                | Profil podstawowy                                                                                                     | Profil dodatkowy                                                            | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref usługowa (SU)</b>                  |                                                                                                                       |                                                                             |                   |                   |                  |                    |
| <b>1SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia US)                    | teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                            | 0,9               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>2-4SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia UO)                  |                                                                                                                       | teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu                             | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>5-17SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia UK, UZ; A, UH, UI)  |                                                                                                                       | teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu                             | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>18-27SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia UR; UH; S; UG; KS) |                                                                                                                       | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>28SU, 32-33SU</b>                                      |                                                                                                                       | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |



PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Oznaczenie                                         | Profil podstawowy | Profil dodatkowy                                                            | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|----------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>29SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia RU)            |                   | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>30-31SU</b><br>(z MPZP01 oznaczenia RLU)        |                   | teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,9               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>34SU</b><br>(parking przy kościele w Terespolu) |                   | teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu                             | 0,9               | 50                | 10               | 30                 |
| <b>35SU</b><br>(kościół w Terespolu)               |                   | teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu                             | 0,9               | 30                | 25               | 50                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa gospodarcza (SP)

Na terenie gminy wyznaczono 12 stref gospodarczych przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną. Obejmują one zarówno istniejące budynki o charakterze produkcyjnym, jak i tereny wskazane do przyszłej zabudowy przemysłowej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono funkcje usługowe oraz tereny zieleni naturalnej i wód.

Parametry urbanistyczne określono w oparciu o stan istniejącego i planowanego zagospodarowania, z uwzględnieniem pełnionych już funkcji oraz dla strefy 5 SP ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 10. Zestawienie strefy planistycznej SP wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                          | Profil podstawowy                                                                                                         | Profil dodatkowy                                              | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref gospodarcza (SP)</b>         |                                                                                                                           |                                                               |                   |                   |                  |                    |
| <b>1 – 3SP</b><br>(z MPZP01<br>oznaczenia P; UR; S) | teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 1                 | 50                | 9                | 30                 |
| <b>4-10SP</b><br>(istniejące<br>zagospodarowanie)   |                                                                                                                           | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 1                 | 50                | 12               | 30                 |
| <b>11-12SP</b>                                      |                                                                                                                           | teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 1                 | 50                | 15               | 30                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa produkcji rolniczej (SR)

Na terenie gminy wyznaczono 6 strefy przeznaczone pod produkcję rolniczą. Obejmują one zarówno tereny już zagospodarowane działalnością rolniczą, jak i obszary przewidziane do dalszego rozwoju w tym kierunku. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej oraz wód.

Parametry urbanistyczne ustalono na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań wynikających z charakteru użytkowania rolniczego. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 11. Zestawienie strefy planistycznej SP wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                          | Profil podstawowy                                                                                                                                                                                      | Profil dodatkowy                                                          | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref produkcji rolniczej (SR)</b> |                                                                                                                                                                                                        |                                                                           |                   |                   |                  |                    |
| <b>1 - 2SR</b><br>(z MPZP01 oznaczenia ru)          | teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,8               | 50                | 15               | 30                 |
| <b>3-6SR</b>                                        |                                                                                                                                                                                                        | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód | 0,8               | 50                | 15               | 30                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa infrastrukturalna (SI)

Na terenie gminy wyznaczono 7 strefę przeznaczoną pod infrastrukturę techniczną, obejmującą obszar oczyszczalni ścieków, gdzie zlokalizowane są kluczowe obiekty infrastruktury o powierzchni przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>. W ramach wydzielonej strefy SI nie wskazano nowych terenów – ich ewentualne wyznaczenie będzie następowało na poziomie planów szczegółowych, zgodnie z profilem funkcjonalnym umożliwiającym realizację urządzeń infrastruktury technicznej. Przy czym należy podkreślić, że zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 2758)*, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup> mogą być dopuszczane w obrębie innych stref planistycznych – podobnie jak tereny telekomunikacji.

Parametry urbanistyczne dla strefy SI określono na podstawie istniejącego zagospodarowania oraz specyfiki funkcji technicznych. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z ww. rozporządzeniem.

**Tab. 12. Zestawienie strefy planistycznej SI wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                          | Profil podstawowy                                                              | Profil dodatkowy                                                                                         | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref infrastrukturalna (SI)</b>                   |                                                                                |                                                                                                          |                   |                   |                  |                    |
| <b>1SI</b><br>(oczyszczalnia ścieków)                               | teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,8-              | 15                | 50               | 20                 |
| <b>2SI</b><br>(ujęcie wody)                                         |                                                                                | teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu,                               | 0,5               | 15                | 50               | 20                 |
| <b>4-7SI</b><br>(tereny infrastruktury kolejowej i około kolejowej) |                                                                                | teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren lasu, | 0,8-              | 15                | 50               | 20                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Na terenie gminy wyznaczono 57 stref zieleni i rekreacji przeznaczonych pod zielen urządzoną, których celem jest poprawa jakości przestrzeni wiejskiej oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Strefy obejmują zróżnicowane tereny zielone – istniejące parki, skwery, obszary sportowo-rekreacyjne, ale także przestrzenie pełniące funkcje edukacyjne i kulturowe. Część z nich związana jest z uwarunkowaniami historyczno-kulturowymi, w tym obecnością obiektów zabytkowych, co dodatkowo wpływa na ich znaczenie w strukturze przestrzennej gminy. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono rozwój usług związanych ze sportem, rekreacją, kulturą, edukacją, turystyką, handlem i gastronomią. Funkcje te zaplanowano w sposób komplementarny do walorów przyrodniczych i kulturowych, tak aby podnosiły atrakcyjność rekreacyjną i społeczną gminy, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego.

Parametry urbanistyczne ustalono na podstawie stanu istniejącego i planowanego zagospodarowania, z uwzględnieniem pełnionych funkcji oraz uwarunkowań prawnych, w tym wymogów ochrony konserwatorskiej. W przypadku stref obejmujących obiekty zabytkowe lub ich otoczenie dostosowano wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w taki sposób, aby chronić historyczny krajobraz kulturowy oraz podkreślić walory tych miejsc. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 13. Zestawienie strefy planistycznej SN wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                                                                                 | Profil podstawowy                                                                                                                         | Profil dodatkowy                                                                                                                                           | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref zieleni i rekreacji (SN)</b>                                                                        |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                            |                   |                   |                  |                    |
| <b>1 – 11SN</b><br>(z MPZP01<br>oznaczenia ZP, ZL jeśli<br>tworzyły enklawę pośród<br>zagospodarowania<br>mieszkaniowego ) | teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren<br>wód, teren komunikacji, teren ogrodów<br>działkowych, teren infrastruktury<br>technicznej | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury<br>i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług<br>turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,5               | 20                | 10               | 60                 |
| <b>12SN</b><br>(z MPZP01 oznaczenia ZN<br>i tereny przyległe)                                                              |                                                                                                                                           | teren usług sportu i rekreacji, teren usług<br>gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni<br>naturalnej, teren lasu                                 | 0,1               | 20                | 5                | 60                 |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Oznaczenie                                                | Profil podstawowy | Profil dodatkowy                                                                                                                                                                                                                                                                                   | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>13-15SN</b><br>(z MPZP01<br>oznaczenia ZP, US, NO; US) |                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,5               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>16-17SN</b>                                            |                   | teren usług sportu i rekreacji, usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                | 0,5               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>18SN</b>                                               |                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                          | 0,5               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>20SN</b>                                               |                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                          | 0,1               | 15                | 40               | 50                 |
| <b>21SN</b>                                               |                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                          | 0,3               | 30                | 10               | 50                 |
| <b>22-52SN</b>                                            |                   | teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu                                                                                                                                                                                                               | 0,5               | 20                | 10               | 60                 |
| <b>53-54SN</b>                                            |                   | teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu | 0,5               | 30                | 10               | 50                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa cmentarzy (SC)

Na terenie gminy wyznaczono 1 strefy obejmujące istniejące cmentarze. Stanowią one ważny element struktury przestrzennej gminy, pełniąc funkcje religijne, kulturowe i społeczne. Z uwagi na swoje historyczne znaczenie oraz związane z nimi wartości symboliczne i krajobrazowe podlegają one szczególnej ochronie. W ramach stref cmentarnych nie wyznaczono nowych terenów ograniczają się wyłącznie do obszarów już zagospodarowanych.

Parametry urbanistyczne ustalono w oparciu o stan istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowania prawne, w tym kwestie ochrony konserwatorskiej. W przypadku stref obejmujących obiekty zabytkowe, jak np. kaplice cmentarne, dostosowano wysokość zabudowy oraz inne wskaźniki w taki sposób, aby zachować walory historyczne i kulturowe tych przestrzeni. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)*.

**Tab. 14. Zestawienie strefy planistycznej SC wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                   | Profil podstawowy                                                                                                         | Profil dodatkowy                                                     | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref cmentarzy (SC)</b>                    |                                                                                                                           |                                                                      |                   |                   |                  |                    |
| <b>1SC</b><br>(cmentarz w Tereszkolu)                        | teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej,             | -                 | -                 | -                | 30                 |
| <b>2SC</b><br>(Wzgórze Polak -cmentarz powstańców z 1863 r.) |                                                                                                                           | teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, tereny lasu | -                 | -                 | -                | 70                 |

Źródło: opracowanie własne

### Strefa otwarta (SO)

Na terenie gminy wyznaczono 21 stref otwartych, obejmujących przede wszystkim obszary o wysokich wartościach przyrodniczych i ekologicznych. Strefy te pozostają niezabudowane i pełnią funkcje związane z ochroną środowiska, rolnictwem, rekreacją oraz infrastrukturą techniczną. W ich granicach zabudowa jest zakazana, co ma na celu ochronę ekosystemów przyrodniczych oraz zachowanie cennych gruntów rolnych przed degradacją. Obszary te przeznaczono głównie pod działalność rolniczą oraz świadczenie usług ekosystemowych, sprzyjających zachowaniu różnorodności biologicznej i naturalnych procesów ekologicznych. Utrzymanie ich w dotychczasowym charakterze zapobiega przekształcaniu tych terenów na cele mieszkaniowe lub przemysłowe.

Parametry urbanistyczne dla stref SO nie zostały określone, co jest zgodne z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

**Tab. 15. Zestawienie strefy planistycznej SO wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                  | Profil podstawowy                                                                                                                                                   | Profil dodatkowy            | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref otwarta (SO)</b>     |                                                                                                                                                                     |                             |                   |                   |                  |                    |
| <b>1 – 10 SO, 12SO</b>                      | teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej | -                           | -                 | -                 | -                | -                  |
| <b>11SO</b><br>(teren istniejącej farmy PV) |                                                                                                                                                                     | teren elektrowni słonecznej | -                 | -                 | -                | -                  |

*Źródło: opracowanie własne*



### Strefa komunikacyjna (SK)

Na terenie gminy wyznaczono 7 strefy komunikacyjne, obejmujące tereny dróg publicznych wszystkich kategorii: krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, a także wybrane drogi o znaczeniu zbiorczym. Strefy te stanowią podstawową infrastrukturę transportową, zapewniając obsługę komunikacyjną zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej. W ramach profilu dodatkowego we wszystkich strefach dopuszczono tereny dróg zbiorczych, zaś w strefie związanej z linią kolejową profil dodatkowy uzupełniono również o teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Parametry urbanistyczne określono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem specyfiki funkcji komunikacyjnej.

**Tab. 16. Zestawienie strefy planistycznej SK wraz z standardami urbanistycznymi.**

| Oznaczenie                                                                          | Profil podstawowy                                                                                                                                           | Profil dodatkowy                                                                                                                                                                           | IZ <sub>max</sub> | PZ <sub>max</sub> | H <sub>max</sub> | PCB <sub>min</sub> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| <b>Ustalenia dla stref komunikacyjna (SK)</b>                                       |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                   |                   |                  |                    |
| <b>1SK</b><br><i>(linia kolejowa nr 66 Zwierzyniec<br/>Towarowy – Stalowa Wola)</i> | teren autostrady, teren drogi ekspresowej,<br>teren drogi głównej ruchu<br>przyspieszonego, teren drogi głównej,<br>teren komunikacji kolejowej i szynowej, | teren drogi zbiorczej, teren usług handlu<br>detalicznego, teren usług gastronomii, teren<br>usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren<br>lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód | -                 | -                 | -                | -                  |
| <b>2 - 3SK</b><br><i>(droga wojewódzka 858)</i>                                     | teren komunikacji kolei linowej, teren<br>komunikacji wodnej, teren komunikacji<br>lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren                              | teren drogi zbiorczej                                                                                                                                                                      | -                 | -                 | -                | -                  |
| <b>4-7SK</b><br><i>(droga powiatowa - główna)</i>                                   | ogrodów działkowych, teren<br>infrastruktury technicznej                                                                                                    | teren drogi zbiorczej                                                                                                                                                                      | -                 | -                 | -                | -                  |

Źródło: opracowanie własne

## **B. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej**

Zważywszy na charakter gminy i jej politykę przestrzenną w planie ogólnym gminy Tereszpól **zrezygnowano** z wprowadzenia fakultatywnych standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej.

#### **IV. Sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b**

Art. 13h ust. 2 pkt 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*, wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b u.p.z.p. Zgodnie z tym artykułem do uwarunkowań tych zalicza się:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
  - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

## **1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego**

Gmina Tereszpól posiada dokument strategiczny pn. „Strategia Rozwoju Gminy Tereszpól na lata 2023–2030”, przyjęty uchwałą Nr LX/348/24 Rady Gminy Tereszpól z dnia 22 marca 2024 r. Głównymi celami strategicznym rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym zawartymi w ww. dokumencie są:

**Cel strategiczny 1.** Zrównoważony rozwój infrastruktury technicznej i wzmacnianie powiązań funkcjonalnych

- Budowa/ modernizacja infrastruktury drogowej oraz promocja elektromobilności
- Rozwój infrastruktury komunalnej i wdrażanie racjonalnej gospodarki odpadami
- Rozwój usług cyfrowych i infrastruktury telekomunikacyjnej
- Rewitalizacja i wzrost atrakcyjności inwestycyjnej gminy

**Cel strategiczny 2.** Innowacyjne wykorzystanie walorów przyrodniczo-kulturowych, rozwój usług spędzania czasu wolnego i promocja gminy

- Ochrona dziedzictwa kulturowego i naturalnego
- Rozwój usług i infrastruktury sportowej i rekreacyjnej
- Upowszechnianie wykorzystujących technologie cyfrowe form dostępu do kultury
- Promocja gminy

**Cel strategiczny 3.** Ochrona walorów środowiska

- Ochrona i kształtowanie zasobów wodnych
- Zwiększenie efektywności energetycznej budynków i infrastruktury publicznej
- Rozwój niskoemisyjnych i zeroemisyjnych mocy wytwórczych, energetyki rozproszonej

**Cel strategiczny 4.** Poprawa konkurencyjności gospodarstw rolnych i rozwój rynku pracy

- Wzmacnianie innowacyjności i zaawansowania technologicznego gospodarstw rolnych
- Promowanie przyjaznych środowisku rozwiązań w procesie produkcji rolnej, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego
- Rozwój agroturystyki, turystyki wiejskiej i rolniczego handlu detalicznego
- Stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości

**Cel strategiczny 5.** Wzmacnianie kapitału społecznego i zarządzanie gminą

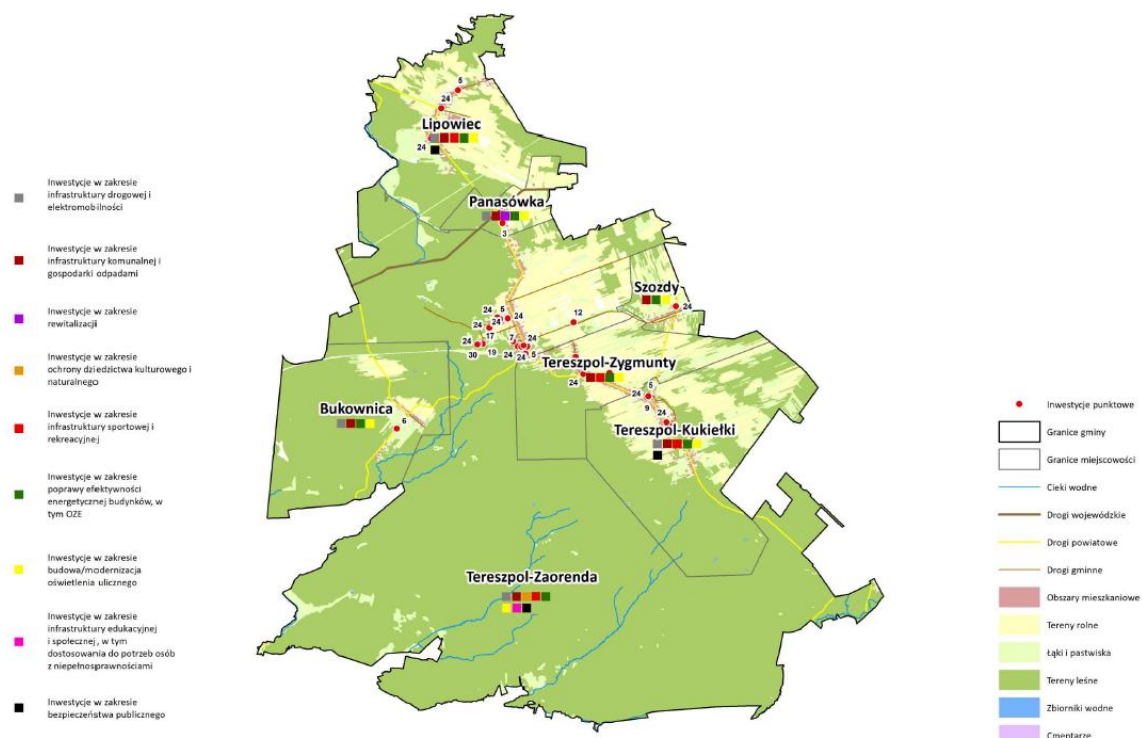
- Włączenie i integracja społeczna
- Rozwój usług społecznych i poprawa stanu infrastruktury edukacyjnej
- Bezpieczeństwo publiczne
- Wspieranie oddolnych inicjatyw i poprawa efektywności zarządzania

Cele strategiczne wraz z celami operacyjnymi zakładają stworzenie atrakcyjnej przestrzeni, dostosowanej do potrzeb mieszkańców gminy z poszanowaniem walorów środowiska naturalnego. Zakładają wsparcie potencjału turystycznego gminy oraz przyczynią się do poprawy jakości środowiska, w tym systemu przyrodniczego gminy. Cele zostaną osiągnięte poprzez wzmacnianie kapitału społecznego gminy, realizację inwestycji z poszanowaniem środowiska naturalnego, zwiększenie poziomu bezpieczeństwa, poprawę spójności zagospodarowania przestrzennego oraz estetyki terenu, realizację działań proekologicznych z dbałością o ochronę środowiska przy jednoczesnej dbałości i rozwoju turystyki gminnej.

Funkcje terenów w gminie obrazuje poniżej przedstawiony Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Tereszpól. Wyodrębniono na nim tereny mieszkaniowe, a także tereny o innych dominujących funkcjach: tereny rolnicze, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne. Wskazano również sieć dróg przebiegających przez teren gminy. Największy udział w powierzchni gminy Tereszpól mają tereny leśne wraz z obszarami pól uprawnych, które rozlewają się po całym jej obszarze. Wzdłuż dróg występują liczna zabudowa mieszkalna. Na rozmieszczenie nowych terenów zabudowy podstawowy wpływ ma dostępność komunikacyjna. W zabudowie mieszkaniowej zdecydowanie dominują budynki mieszkalne w zabudowie jednorodzinnej oraz zagrodowej.

Model obrazuje zaplanowane w strategii gminy procesy rozwoju i ich wpływu na kształtowanie się struktur przestrzennych. Ze względu na uwarunkowania terenu, historycznie użytkowanie przestrzeni, powiązania komunikacyjne obszaru oraz potrzeby mieszkańców i potencjał rozwojowy, zostały wyodrębnione główne kategorie przeznaczenia terenu:

1. Tereny o funkcjach mieszkaniowych.
2. Tereny istotne dla rozwoju rolnictwa
3. Tereny zieleni- zieleń urządzona, obszary rekreacyjno-wypoczynkowe
4. Tereny o funkcjach gospodarczych
5. Wody



Ryc. 5. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Terespol – funkcje terenów w gminie  
(źródło: Strategia Rozwoju Gminy Terespol na lata 2023-2030).

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Terespol ujęty w strategii rozwoju gminy zakłada rozmieszczenie inwestycji dla każdego sołectwa. Planowane są inwestycje w zakresie infrastruktury drogowej, technicznej, komunalnej, sportowej i rekreacyjnej; rewitalizacji obszarów; ochrony dziedzictwa kulturowego i naturalnego; oprawy efektywności energetycznej budynków, modernizacji oświetlenia ulicznego; infrastruktury edukacyjnej i społecznej; bezpieczeństwa publicznego.

Plan Ogólny Gminy Terespol uwzględnia Strategia Rozwoju Gminy Terespol na lata 2023–2030 poprzez:

- utrzymanie dominującej funkcji rolniczej i przyrodniczej obszaru gminy oraz ochronę terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) obejmujących tereny rolnicze, leśne i zieleni naturalnej, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, a także ograniczenie możliwości inwestycyjnych w ich obrębie, co zapewnia ochronę zasobów środowiska oraz przeciwdziała rozpraszaniu zabudowy,
- koncentrację nowej zabudowy w obrębie istniejących struktur osadniczych, głównie w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ),

- wspieranie rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych poprzez dopuszczenie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej, a także poprzez wyznaczenie stref zieleni i rekreacji (SN) umożliwiających rozwój usług turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii i kultury,
- rozwój funkcji gospodarczych i usługowych poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU) oraz stref gospodarczych (SP),

## **2. Ustalenia planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa Lubelskiego gmina Teresopol położona jest w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej w strefie wyżynnej roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W związku z tym, nadrzędną zasadą będą działania służące utrzymaniu i wzmacnianiu funkcji podstawowych oraz preferencje rozwojowe, nakazujące zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważany rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących. Tereny rolne, szczególnie w północnej części gminy, charakteryzują się dobrą jakością gleb, co czyni je przydatnymi do intensywnej produkcji rolniczej. Priorytetem rozwojowym jest optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego .

Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje:

- produkcję roślinną,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcję zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Gmina Teresopol położona jest w obszarze funkcjonalnym o znaczeniu ponadregionalnym – wiejski obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych. W związku z tym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazano następujące cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych) z lokalnymi ośrodkami rozwoju,

- stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce.

Obszar gminy położony jest w Roztoczańsko-puszczańskim obszarze funkcjonalnym o znaczeniu regionalnym z nadrzędną funkcją przyrodniczą– ostoje przyrody, kluczowe ekosystemy leśne oraz korytarze ekologiczne. Roztoczańsko-puszczańskim obszar obejmuje tereny południowej części województwa (Roztocze, kompleks Puszczy Solskiej i Lasów Janowskich, a także fragment Równiny Biłgorajskiej i Płaskowyż Tarnogrodzki) o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowo-kulturowych oraz dużej lesistości.

Przez teren gminy przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym, stanowiące element pasmowy obszaru o nadrzędnej funkcji przyrodniczej, dla których obowiązuje zasada podporządkowania wszelkich działań utrzymaniu rozwiązań ekologicznych. Znajdują się także kluczowe w skali kraju i regionalnej ekosystemy leśne cechujące się dużym stopniem naturalności, dla których obowiązuje zachowanie naturalnych wartości zasobów leśnej przestrzeni produkcyjnej, zrównoważony rozwój gospodarki leśnej i funkcji towarzyszących oraz ostoje przyrody stanowiące obszary węzłowe regionalnej sieci ekologicznej, dla których obowiązuje podporządkowanie wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych.

Lasy, które stanowią około 71% powierzchni gminy, mają wysoką przydatność dla działań związanych z ochroną przyrody, gospodarką leśną oraz rekreacją. Priorytetem rozwojowy jest aktywizacja gospodarcza poprzez wykorzystanie potencjału uzdrowiskowego, leśnego i turystycznego.

Dla tego obszaru, jako wiodące kierunki zagospodarowania Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wskazuje:

- rozwój infrastruktury turystycznej (szlaki turystyczne, ośrodki edukacji ekologicznej) i usług obsługi turystyki,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych, ekologicznych i agroleśnych,
- rozwój bazy przetwórstwa drewna,
- gospodarcze wykorzystanie zasobów uzdrowiskowych (w tym rozwój bazy sanatoryjnej) i energetycznych,
- rozwój bazy rynku hurtowego i przetwórstwa rolno-spożywczego.

Obszar gminy Tereszpól został wskazany do rozwoju przetwórstwa drzewnego i papierniczego ze względu na dużą lesistość terenu i koncentracją podmiotów gospodarczych zajmujących się przetwórstwem drzewnym. Bogata baza surowcowa jest podstawą funkcjonowania na tym terenie wielu zakładów przerobu drewna oraz innych zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki leśnej i transportu drewna.



W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonym w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz aktualnie przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Lubelskiego lub Zarząd Województwa Lubelskiego, w obszarze gminy Tereszpól wskazuje się inwestycje pn: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 858 Zarzecze – Biłgoraj – Zwierzyniec – Szczepieszyn na odcinku Biłgoraj – Zwierzyniec od km ok. 47+960 do km 67+010 od 1,050 km (zadanie inwestycyjne wynikające z Planu rozwoju sieci dróg wojewódzkich Województwa Lubelskiego na lata 2021 – 2030 z perspektywą do roku 2040).

---

Plan Ogólny Gminy Tereszpól uwzględnia zapisy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego poprzez:

- 1) wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK), w przebiegu drogi, drogi wojewódzkiej nr 858,
- 2) wyznaczenie stref otwartych znajdujących się w obszarach Natura 2000, Szczepieszynskiego Parku Krajobrazowego czy w granicach rezerwatu przyrody, a także obejmują większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej w celu zapewnienia ciągłości terenów przyrodniczych oraz korytarzy ekologicznych,
- 3) wprowadzenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wspierających rozwój lokalnej gospodarki żywnościowej i rolnictwa,
- 4) wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolne,
- 5) wyznaczenie stref usługowych (SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN) zwiększających zakres świadczonych usług oraz umożliwiających rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnej i turystycznej, w tym agroturystyki, turystyki kwalifikowanej oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego (gastronomia, rekreacja, kultura), z wykorzystaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

### **3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy**

#### **A. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

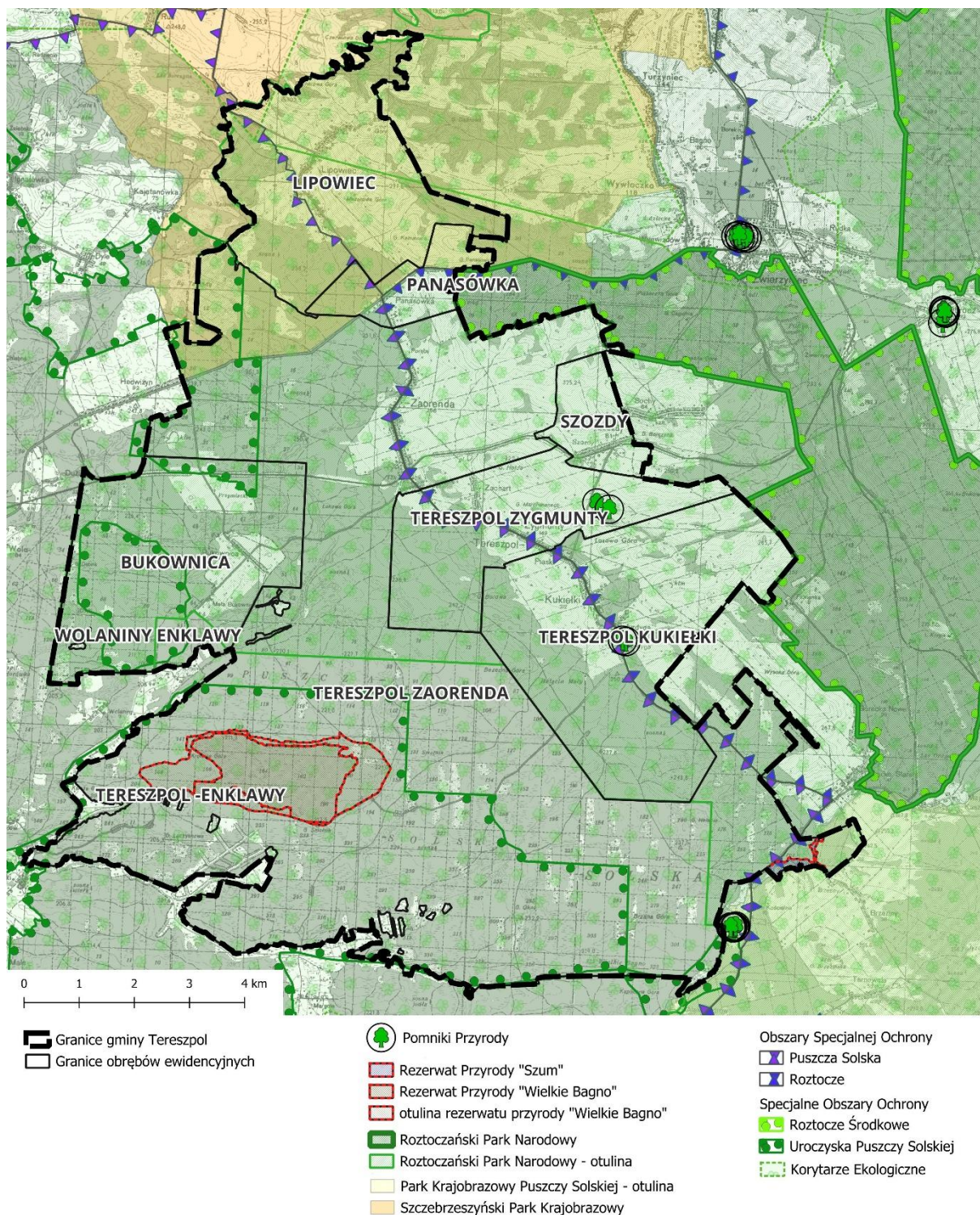
Na terenie gminy Tereszpól występują zarówno punktowe jak i obszarowe formy ochrony przyrody oraz ich otuliny określone w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, 1940.).

Spośród obszarowych form ochrony przyrody na terenie Gminy Tereszpól występują:

1. Rezerwat Przyrody Szum o powierzchni 16,96 ha. Rezerwat o charakterze krajobrazowym i leśnym, chroni przełomowy odcinek rzeki Szum płynącej przez krawędziowe pasmo wzniesień Rostocza Środkowego, gdzie powstała seria wodospadów (progów skalnych) zwanych „szumami”. Wprowadzony zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 18 lipca 1958 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody, od 2015 podlega pod Rezerwat Biosfery UNESCO "Man and the Biosphere". Celem ochrony jest zachowanie w stanie naturalnym malowniczego krajobrazu przełomowego odcinka potoku Szum ze skupieniami górskich roślin oraz z lasem zboczowym i terasą nadrzeczną.
2. Rezerwat Przyrody „Wielkie Bagno” o powierzchni 302,35 ha. Rezerwat o charakterze torfowiskowym, utworzony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 19 listopada 2025 r. Celem ochrony jest zachowanie mozaiki siedlisk torfowiskowo-bagiennych, w tym torfowisk przejściowych oraz związanych z nimi zbiorowisk roślinności nieleśnej, a także stanowisk rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt charakterystycznych dla obszarów bagiennych i torfowiskowych Puszczy Solskiej.
3. Szczebrzeszyński Park Krajobrazowy o powierzchni 19 370,9 ha. Park krajobrazowy utworzony w celu ochrony rzeźby terenu oraz zachowania wartości przyrodniczych, historycznych, kulturowych i krajobrazowych wschodniej części Rostocza Zachodniego. Powstał na mocy Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Zamojskiego z dnia 22 stycznia 1991 r. w sprawie wprowadzenia ochrony walorów wypoczynkowych i krajobrazowych. Krajobraz poprzecinany jest licznymi wzniesieniami, których grzbiety porożcinane są lessowymi wąwozami o stromych zboczach. Najbardziej wartościowe pod względem przyrodniczym są silnie rozczłonkowane zbiorowiska leśne z dużym udziałem boru jodłowego i buczyny karpackiej porastające zbocza wzniesień i wąwozów.
4. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Uroczyska Puszczy Solskiej o powierzchni 34 671,3900 ha. Głównym celem wyznaczenia obszaru jest ochrona dobrze zachowanych obszarów leśnych borowych zwłaszcza torfowisk powstałych w zagłębieniach między wydrami. Większość siedlisk związanych jest z lasami sosnowymi, wśród których wyróżniają się piaszczyste wydmy, u podnóża których wytworzyły się w bezodpływowych zagłębieniach torfowiska oraz naturalne zbiorniki wodne. Ostoja jest jednym z najważniejszych w Polsce obszarów ważnych dla ochrony torfowisk wysokich oraz borów i lasów bagiennych. Obszar jest jednym z najważniejszych w Polsce oraz kluczowy jako korytarze ekologiczny dla wilka i rysia, łączącym Polskę zachodnią z wschodnią częścią Europy i Azji. Wprowadzony Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Uroczyska Puszczy Solskiej (PLH060034).

5. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Roztocze Środkowe o powierzchni 8 472,8 ha.  
Głównym celem ochronnym obszaru jest utrzymanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, będących przedmiotami ochrony, zwłaszcza trzech podstawowych grup: siedliska leśne, siedliska nieleśne (w tym łąki i murawy ciepłolubne) oraz mokradła w których to żyje wiele chronionych i cennych gatunków roślin i zwierząt. Większość obszaru pokrywają lasy, a do najcenniejszych wśród nich należą: buczyna karpacka (drzewostany bukowe i bukowo-jodłowe) porastające szczyty i zbocza wzniesień oraz bór jodłowy - występujący w dolnych partiach zboczy i obniżeniach pomiędzy wzniesieniami. Mniejsze powierzchnie zajmują grądy, olsy i łągi olszynowe oraz bory mieszane, bagienne i sosnowe. Na terenie ostoi znajduje się szereg dobrze zachowanych torfowisk wysokich i przejściowych. Niewielką część terenu zajmują osady i pola uprawne. Obszar objęty jest formą ochrony w ramach sieci Natura 2000: specjalny obszar ochrony siedlisk (PLH060017).
6. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Puszcza Solska o powierzchni 79 349,09 ha.  
Głównym celem wyznaczenia obszaru jest ochrona dobrze zachowanych obszarów leśnych, z dominacją zbiorowisk borowych, będący częścią Kotliny Sandomierskiej oraz niewielkich fragmentów strefy krawędziowej Roztocza, obejmujący cenne siedliska przyrodnicze: bór bagienny i torfowiska. Szczególnie wartościowe są siedliska podmokłe: torfowiska wysokie, przejściowe oraz bory i lasy bagienne. Stwierdzono tu występowanie 135 gatunków ptaków lęgowych - 34 z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 14 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt. W obszarze lęgnie się przynajmniej 1% krajowej populacji bociana czarnego, gadożera (jedno z nielicznych w Polsce stanowisk lęgowych), orlika krzykliwego, trzmielojada, bielika, puchacza, głuszca, cietrzewia, żurawia, derkacza i zimorodka. Obszar objęty jest formą ochrony w ramach sieci Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia) (PLB060008).
7. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Roztocze o powierzchni 103 503,34 ha.  
Głównym celem wyznaczenia obszaru jest ochrona obejmująca mozaikę siedlisk leśnych i otwartych. Dominują tu lasy z przewagą buczyn, grądów oraz drzewostanów sosnowych, urozmaicone polami, ugorami z roślinnością ciepłolubną, oraz łąkami w dolinach niewielkich rzek. Na obszarze występuje co najmniej 40 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, z czego 7 było kluczowych dla wyznaczenia ostoi ptasiej: trzmielojad, orlik krzykliwy, puszczyk uralski, dzięcioły: zielonoszyi, białoszyi i białogrzbiety, muchołówka białoszyja. Obszar objęty jest formą ochrony w ramach sieci Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków (PLB PLB060012).





Ryc. 6 Mapa przedstawiająca obszary chronione

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Terespol występuje 4 pomniki przyrody.

- Pomnik Przyrody Klon Jawor objęty ochroną w 16.09.2009 r. Rosnący w granicach działki geodezyjnej nr ewid. 613/1 w obrębie ewid. Terespol Kukiełki nieopodal drogi gruntowej, (pierzchnica: 162 cm; obwód: 509 cm; wysokość: 15 m).

- Pomnik Przyrody Dąb szypułkowy objęty ochroną w 16.09.2009 r. Rosnący w granicach działki geodezyjnej nr ewid. 608 w obrębie ewid. Tereszpól Kukielki na działce siedliskowej, (pierśnica: 161 cm; obwód: 506 cm; wysokość: 20 m).
- Pomnik Przyrody – Skałka ostańcowi o wysokość 2,5 długość 4 m, objęta ochroną w 16.09.2009. Położona wśród pól na zboczu „Lasowej Góry, w obrębie ewid. Tereszpól Zygmunt.
- Pomnik Przyrody – Skałka stanowi, skupienie skałek ostańcowych na pow. 0,10 ha, objęta ochroną w 16.09.2009 r. Położona wśród pól na zboczu „Lasowej Góry”. w obrębie ewid. Tereszpól Zygmunt.

Ponadto należy także zwrócić uwagę że granice administracyjne gminy Tereszpól sąsiadują bezpośrednio z Roztoczańskim Parkiem Narodowym z racji czego na obszarze gminy zlokalizowany jest teren otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego. Otulina ta została wyznaczona na mocy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 lutego 1995r. w sprawie Roztoczańskiego Parku Narodowego Dz. U. Nr 23 poz. 124) obejmując powierzchnię 38 095,87 ha. Pełni ona nie tylko funkcję ochronną, ale również stanowi strefę, w której wspólnie ze społecznością lokalną realizowane są zadania związane z turystyką, edukacją czy kultywowaniem tradycji. W otulinie utworzona jest strefa ochronna zwierząt łownych ze względu na potrzebę ochrony zwierząt w parku narodowym.

Dodatkowo na terenie gminy w jej południowo – wschodniej części znajduje się również fragment otuliny parku krajobrazowego Puszcza Solska. Strefa ochronna granicząca z parkiem wyznaczona została w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Jak również w strefa otuliny Rezerwatu „Wielkie Bagno” chroniąca jeden z najcenniejszych obszarów przyrodniczych związanych z ekosystemami torfowiskowymi i bagiennymi Puszczy Solskiej.

Przez obszar gminy Tereszpól przebiegają również fragmenty korytarza ekologicznego o randze regionalnej:

- Puszcza Solska – obejmujący południową, zachodnią i północno-zachodnią część gminy, łączący się z korytarzem ekologicznym Polesie-Roztocze w okolicy Lipowca i Panasówki oraz korytarzem ekologicznym Lasy Roztoczańskie w okolicy Tereszpol-Zaorendy,
- Polesie-Roztocze – obejmujący północno-wschodnią część gminy, łączący się z korytarzem ekologicznym Puszcza Solska w okolicy Lipowca i Panasówki oraz z korytarzem Lasy Roztoczańskie w okolicy Panasówki,
- Lasy Roztoczańskie – obejmujący wschodnią i południowo-wschodnią część gminy, łączący się z korytarzem ekologicznym Polesie-Roztocze w okolicy Panasówki oraz z korytarzem ekologicznym Puszcza Solska w okolicy Tereszpol-Zaorendy.



Wszystkie te korytarze wchodzą w skład Korytarza Południowo-Centralnego (KPdC) biegnącego od Roztocza, przez Puszcę Świętokrzyską, Lasy Lublinieckie aż do Borów Dolnośląskich.

---

W Planie Ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie dla każdej z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z określeniem profili dodatkowych.

- Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono strefy otwarte. Wyznaczenie stref w formach ochrony przyrody wynika w pierwszej kolejności z obecnego stanu zagospodarowania oraz przyjętej polityki przestrzennej określonej w dokumentach strategicznych gminy.
- Nowe tereny budowlane zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, nie naruszając ciągłości zwartych kompleksów rolnych i leśnych.

#### **B. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP), opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Terespol nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest wałów przeciwpowodziowych.

#### **C. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Z materiałów mapowych udostępnionych przez Wody Polskie wynika, że na terenie Gminy Terespol występują obszary zmeliorowane rowami oraz obszary zdrenowane głównie w pobliżu rzek Gorajki i Ratwicy. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnych gleby, ułatwiania jej uprawy oraz na ochronie użytków rolnych przed powodzią.

---

Projekt Planu Ogólnego Gminy Terespol uwzględnia obszary gruntów zmeliorowanych poprzez:

- wyznaczenie głównie strefy otwartej na obszarach gruntów zmeliorowanych, co pozwala zachować funkcjonalność urządzeń melioracyjnych,
- ograniczenie zasięgu stref planistycznych z możliwością realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych w sposób nienaruszający ich sprawności.

Należy również podkreślić, że występowanie gruntów zmeliorowanych nie wyklucza zabudowy, gdyż przepisy odrębne przewidują jedynie konieczność przebudowy lub dostosowania urządzeń melioracyjnych w przypadku realizacji nowych inwestycji.

#### **D. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, na terenie gminy Tereszpól nie występują udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowym.

#### **E. Strefy ochronne ujęć wody**

Strefy ochronne ujęć wód, ustanawiane są w celu zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także do ochrony zasobów wodnych.

Na terenie Gminy Tereszpól udokumentowano 5 ujęć wód podziemnych, w tym 3 kredowych oraz 2 ujęć wód trzeciorzędowych dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w tym ujęcia zasilające systemy wodociągowe:

- ujęcie wód kredowych w Panasówce /Stacja Ochrony Roślin-SKR/ o zatwierdzonych zasobach 15,0m<sup>3</sup> /h, /1 studnia 1966/,
- ujęcie wód kredowych w Tereszpolu dla potrzeb wodociągu wiejskiego o zatwierdzonych zasobach 90m<sup>3</sup> /h, / 4 studnia 1969/,
- ujęcie wód trzeciorzędowych w Tereszpolu dla potrzeb Szkoły o zatwierdzonych zasobach 22,7m<sup>3</sup> /h, /1 studnia 1969/,
- ujęcie wód kredowych w Lipowcu dla potrzeb wodociągu wiejskiego o zatwierdzonych zasobach 12,0m<sup>3</sup> /h , /1 studnia - 1970/,
- ujęcie wód trzeciorzędowych w Bukownicy dla potrzeb wodociągu wiejskiego o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 30,0m<sup>3</sup> /h / 1 studnia 1997/.

---

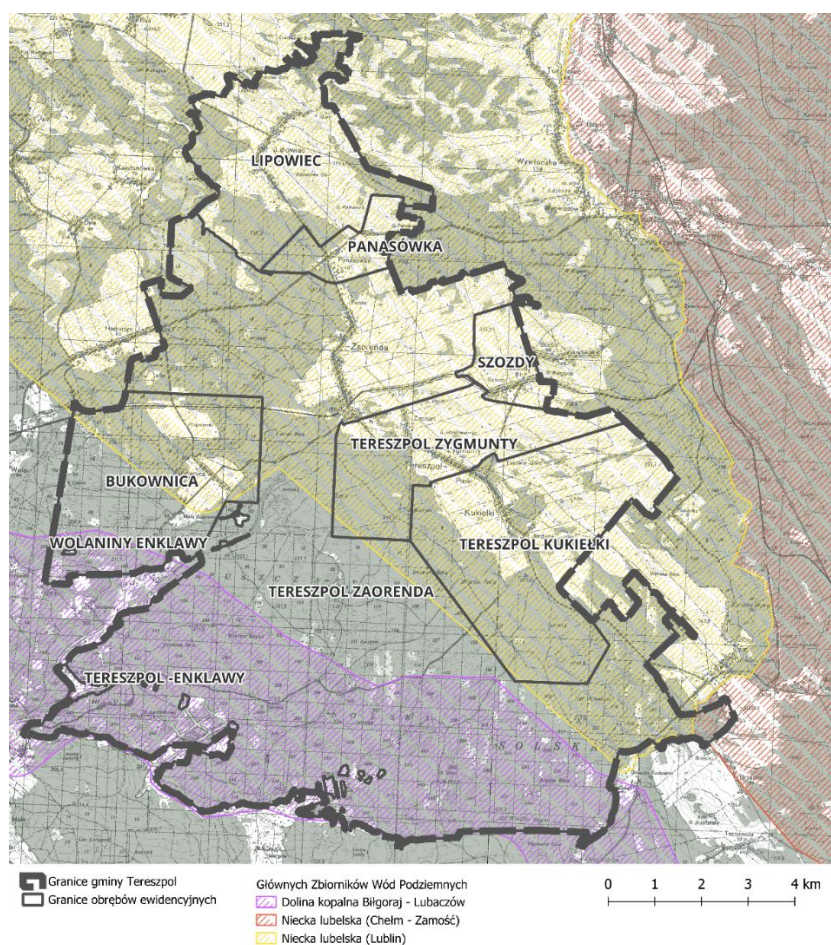
Ustalenia Planu Ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody i są zgodne z przepisami odrębnymi, które określają zakazy i nakazy obowiązujące w strefach ochronnych. Z uwagi na to, że w każdej strefie planistycznej dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, utrzymanie istniejącego ujęcia nie wymaga wyodrębnienia odrębnej strefy infrastrukturalnej.

## F. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Obszar Gminy Terespol położony jest w obszarze :

- udokumentowanego zbiornika szczelinowo-porowego wód śródlądowych: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska /Lublin/,
- udokumentowanego zbiornika porowego wód śródlądowych: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 428 Kopalna Dolina Biłgoraj-Lubaczów/
- udokumentowanego porowo-szczelinowego zbiornika Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 407 „Niecka lubelska (Chełm - Zamość)”.



Ryc. 7. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych



Wody podziemne GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne, a ponadto mogą być objęte dodatkową ochroną obszarową poprzez ustanowienie obszarów ochronnych. Obszary ochronne są ustanawiane przez wojewodę, w drodze aktu prawa miejscowego, na wniosek Wód Polskich.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone w sposób umożliwiający uzbrojenie obszarów w infrastrukturę techniczną wodociągową i kanalizacyjną z uwzględnieniem ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniami

#### **G. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na terenie gminy Tereszpól nie ma ustanowionych obszarów górniczych i terenów górniczych, w związku z tym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów i obszarów w planie ogólnym.

#### **H. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Głównymi zasobami mineralnymi na obszarze Gminy Tereszpól są surowce skalne, w szczególności kamienie łamane i bloczne oraz piaski szklarskie. Obecnie efektem eksploatacji obszaru gminy pod kątem surowcowym są rozpoznane 2 udokumentowane złoża kopalin (Tab.). Aktualnie nie prowadzi się eksploatacji żadnego surowca, w złożu Gliniska wydobywanie surowców zostało zaniechane, natomiast złożo Tereszpól zostało rozpoznane szczegółowo.

**Tab. 17. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Tereszpól.**

| Numer i nazwa złoża | Położenie                                                       | Powierzchnia (ha) | Rodzaj złoża                          | Stan zagospodarowania złoża   | Zasoby geologiczne [tys. ton] |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 721<br>Gliniska     | Na terenie leśnym pomiędzy wsiami Hedwiżyn a Bukownica          | 8,32              | kamienie łamane i bloczne oraz wapień | eksploatacja złoża zaniechana | 2 022,71                      |
| 1244<br>Tereszpól   | Pole I na północny – wchód od miejscowości Tereszpól – Kukielki | 16,25             | surowce szklarskie                    | złożo rozpoznane szczegółowo  | 1 762,00                      |
|                     | Pole II na północny – wchód od miejscowości Tereszpól – Zygmunt | 13,85             |                                       |                               |                               |
|                     | Pole III na wchód od miejscowości Tereszpól – Zygmunt           | 4,06              |                                       |                               |                               |

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 grudnia 2024 r. oraz dokumentacje zasobowe kopalin.

W granicach gminy Tereszpól nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

---

Zgodnie z art. 95 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól uwzględniono ochronę udokumentowanych złóż kopalin poprzez wyznaczenie stref planistycznych z uwzględnieniem ich zasięgu oraz potrzeby zachowania możliwości ich przyszłej eksploatacji lub wykorzystania.

Zasadnicza część udokumentowanych złóż kopalin została objęta strefą otwartą (SO). Jednakże niewielkie fragmenty złoża „Tereszpól” zostały objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 33SJ i 52SJ, strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodą 14SZ i 17SZ, strefą gospodrczą 6SP oraz strefą zieleni i rekreacji 44SN. Wyznaczenie strefy 33SJ wynika z konieczności zachowania zgodności z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy 14SZ i 17SZ wyznaczono z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących MPZP oraz istniejących powiązań funkcjonalno-przestrzennych wynikających z aktualnego sposobu zagospodarowania terenu. Natomiast wyznaczenie stref 6SP, 44SN, 52SJ i 17SZ dla skrajnego południowo-zachodniego fragmentu złoża wynika z istniejącego sposobu zagospodarowania oraz przebiegu drogi dojazdowej do pól, stanowiącej trwałą barierę przestrzenną dla potencjalnego wykorzystania tej części złoża. Przyjęte rozwiązania nie ograniczają możliwości przyszłej eksploatacji ani wykorzystania zasadniczej części udokumentowanego złoża.

## **I. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Gmina Tereszpól nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.). W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól.

## **J. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Gmina Tereszpól charakteryzuje się unikalną strukturą osadniczą i przestrzenną, ukształtowaną historycznie w granicach dawnej ziemi biłgorajskiej oraz Ordynacji Zamojskiej. Dziedzictwo kulturowe gminy stanowi jeden z głównych komponentów jej tożsamości oraz kluczowe uwarunkowanie rozwoju. Obejmuje ono obiekty sakralne oraz świeckie (w tym kościół, zespół dworsko-parkowy, budynki użyteczności publicznej i dawne obiekty gospodarcze), elementy małej

architektury (kapliczki, krzyże), cmentarze rzymskokatolickie i powstańcze, a także miejsca o znaczeniu historycznym i krajobrazowym.

Najważniejszym punktem na mapie zabytków gminy jest XIX-wieczny zespół dworsko-parkowy w Panasówce. Obiekt ten wpisano do rejestru zabytków województwa lubelskiego 25 września 1972 roku pod numerem A/635. W skład zespołu wchodzi murowany dwór, wraz z zachowanym wystrojem architektonicznym oraz pozostałościami kafli z dawnych pieców, murowana obora i budynek stajni oraz pozostałości parku o powierzchni 1,35 ha (rząd starych grabów).

Poza rejestrze zabytków województwa, ochroną i pamięcią objęte są także inne lokalne obiekty. W Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Tereszpól ujętych jest obecnie 49 obiektów, które współtworzą unikalny klimat architektoniczny i historyczny tego regionu. Największa koncentracja zabytków występuje w miejscowościach Tereszpól Zaorenda (17 obiektów), Tereszpól Kukielki (10 obiektów), Tereszpól Zygmunty (7 obiektów), Bukownica (6 obiektów), Panasówka (5 obiektów), Lipowiec (3 obiekty), Szozdy (1 obiekt) (Tab. 18, 19; Ryc. 8). W strukturze zasobu GEZ gminy tereszpól szczególną rolę w kształtowaniu krajobrazu kulturowego gminy odgrywają zarówno obiekty o charakterze symbolicznym i historycznym, takie liczne kapliczki i krzyże przydrożne oraz cmentarze powstańcze stanowiące trwałe element lokalnej pamięci i historycznego krajobrazu, a także tradycyjne domy mieszkalne i zabudowania gospodarcze z końca XIX i pierwszej połowy XX wieku, zachowujące lokalne formy budownictwa wiejskiego i istotne dla tożsamości przestrzennej gminy.

**Tab. 18. Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Tereszpolu**

| Lp. | Miejscowość | Obiekt i opis                                                                                                 | Nr<br>działki | Forma ochrony                |
|-----|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|
| 1.  | Bukownica   | Leśniczówka po ordynacka, drewniana                                                                           | 687/1         | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 2.  | Bukownica   | Figura pięcioelementowa zwieńczona kamiennym krzyżem z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                    | 123           | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 3.  | Bukownica   | Krzyż kamienny z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                | 686           | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 4.  | Bukownica   | Figura kamienna zwieńczona krzyżem z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                      | 717/3         | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 5.  | Bukownica   | Figura kamienna, czteroelementowa, zwieńczona kamiennym krzyżem z wizerunkiem Chrystusa                       | 606           | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 6.  | Bukownica   | Krzyż drewniany z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                               | 718/2         | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 7.  | Lipowiec    | Kapliczka kamienna Chrystusa Frasobliwego (zastąpiona figurą Jana Nepomucena)                                 | 1340          | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 8.  | Lipowiec    | Figura kamienna pięcioelementowa, zwieńczona metalowym masywnym krzyżem z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa | 1821          | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |
| 9.  | Lipowiec    | Krzyż metalowy wykonany z „ceownika”, z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                         | 243           | Gminna Ewidencja<br>Zabytków |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Lp. | Miejscowość        | Obiekt i opis                                                                                                                                      | Nr działki | Forma ochrony                                                                                 |
|-----|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10. | Panasówka          | Dwór murowany, 2 ćw. XIX w. w zespole dworskopałacowym                                                                                             | 139/2      | Wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego pod nr: A/635 z dn. 25.09.1972 |
| 11. | Panasówka          | Park krajobrazowy, XIX w. w zespole dworskopałacowym                                                                                               |            |                                                                                               |
| 12. | Panasówka          | Leśniczówka po ordynacka, mur, nie użytkowana                                                                                                      | 60/1       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 13. | Panasówka          | Kapliczka szafkowa, współczesna, o szkieletowej, metalowej konstrukcji i szklanych ściankach                                                       | 62/2       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 14. | Panasówka          | Miejsce pamięci z obeliskiem                                                                                                                       | 179        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 15. | Szozdy             | Figura kamienna pięcioelementowa zwieńczona kamiennym krzyżem z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                | 218        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 16. | Tereszpol-Kukielki | Kapliczka słupowa, drewniana, koniec XIX wieku                                                                                                     | 1707       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 17. | Tereszpol-Kukielki | Figura kamienna pięcioelementowa zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa ustawionym na czworobocznej kolumnie | 454        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 18. | Tereszpol-Kukielki | Krzyż drewniany, wysoki o ramionach zakończonych ośmiościanami                                                                                     | 517/2      | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 19. | Tereszpol-Kukielki | Krzyż drewniany z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                                                    | 568        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 20. | Tereszpol-Kukielki | Krzyż drewniany z wizerunkiem Chrystusa ukrzyżowanego pod półokrągłym ząbkowanym blaszanym daszkiem                                                | 270        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 21. | Tereszpol-Kukielki | Figura kamienna, pięcioelementowa, zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                    | 268        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 22. | Tereszpol-Kukielki | Kapliczka domkowa, drewniana, w podstawie kwadratowa, nakryta daszkiem dwuspadowym podbitym blach                                                  | 1623       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 23. | Tereszpol-Kukielki | Krzyż drewniany o prostych ramionach, wysoki                                                                                                       | 1483       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 24. | Tereszpol-Kukielki | Krzyż drewniany, wysoki z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                                                      | 176        | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 25. | Tereszpol-Kukielki | Kapliczka kamienna zwieńczona kamiennym krzyżem                                                                                                    | 1712       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 26. | Tereszpol-Zaorenda | Kościół parafialny, rzym.- kat (d. cerkiew) p.w. MB Częstochowskiej, murowany, 1851 r., w zespole kościelnym                                       | 2144       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 27. | Tereszpol-Zaorenda | Dzwonnica murowana, XIX wiek, w zespole kościelnym                                                                                                 |            | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 28. | Tereszpol-Zaorenda | Plebania murowana, 1926 r. w zespole kościelnym                                                                                                    | 1772/2     | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |
| 29. | Tereszpol-Zaorenda | Organistówka drewniana wraz z otoczeniem w granicach działki, lata 20-te XX wieku,                                                                 | 1770       | Gminna Ewidencja Zabytków                                                                     |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Lp. | Miejscowość          | Obiekt i opis                                                                                                                                                      | Nr działki | Forma ochrony             |
|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
|     |                      | w zespole kościelnym                                                                                                                                               |            |                           |
| 30. | Tereszpol-Zaorenda   | Cmentarz grzebalny, czynny XIX w. w zespole kościelnym                                                                                                             | 2143/2     | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 31. | Tereszpol-Zaorenda   | Figura z rzeźbą kamienną św. Jana Nepomucen                                                                                                                        | 254        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 32. | Tereszpol-Zaorenda   | Figura z kamienną rzeźbą Matki Bożej N.P.                                                                                                                          | 924/1      | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 33. | Tereszpol - Zaorenda | Kapliczka szafkowa, współczesna, o szkieletowej metalowej konstrukcji                                                                                              | 521/2      | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 34. | Tereszpol - Zaorenda | Figura kamienna, pięcioelementowa, zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa, ramiona krzyża zakończone gałkami                 | 744/2      | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 35. | Tereszpol - Zaorenda | Figura z kamienną rzeźbą Chrystusa z otwartym sercem                                                                                                               | 589/6      | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 36. | Tereszpol - Zaorenda | Krzyż wykonany z rur metalowych, współczesny, zwieńczony metalowym krzyżykiem kowalskiej roboty                                                                    | 1368       | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 37. | Tereszpol - Zaorenda | Figura kamienna pięcioelementowa, zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                     | 726        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 38. | Tereszpol - Zaorenda | Figura kamienna czteroelementowa zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                      | 2140/1     | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 39. | Tereszpol - Zaorenda | Figura kamienna, pięcioelementowa zwieńczona ozdobnym ażurowym krzyżem kowalskiej roboty z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa, pod półokrągłym blaszanym daszkiem | 2150/6     | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 40. | Tereszpol - Zaorenda | Krzyż drewniany o prostych ramionach, umocowany w dwuszkodkowej cementowej podstawie                                                                               | 1775       | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 41. | Tereszpol - Zaorenda | Krzyż na końcu wygonu Szeptuchowego                                                                                                                                | 1185       | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 42. | Tereszpol - Zaorenda | Figura kamienna, pięcioelementowa, zwieńczona kamiennym krzyżem z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                                    | 503        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 43. | Tereszpol-Zygmunt    | Kapliczka skrzynkowa, drewniana, nakryta dwuspadowym daszkiem podbitym blachą i zwieńczonym małym krzyżykiem na sterczynie                                         | 395        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 44. | Tereszpol-Zygmunt    | Krzyż karawaka (choleryczny), drewniany, z trzema ramionami różnej długości                                                                                        | 593/1      | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 45. | Tereszpol-Zygmunt    | Kapliczka domkowa, drewniana, w podstawie prostokątna, nakryta daszkiem dwuspadowym                                                                                | 563        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 46. | Tereszpol-Zygmunt    | Figura kamienna, pięcioelementowa, zwieńczona metalowym kutym krzyżykiem kowalskiej roboty z wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa                                   | 502        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 47. | Tereszpol-Zygmunt    | Figura kamienna pięcioelementowa, zwieńczona metalowym, ażurowym krzyżem                                                                                           | 813        | Gminna Ewidencja Zabytków |
| 48. | Tereszpol-Zygmunt    | Krzyż karawaka ( choleryczny), drewniany, z trzema ramionami różnej długości                                                                                       | 462/2      | Gminna Ewidencja Zabytków |

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Lp. | Miejscowość       | Obiekt i opis                                                                                                        | Nr działki | Forma ochrony             |
|-----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|
| 49. | Tereszpol-Zygmunt | Krzyż drewniany o prostych ramionach z metalowym wizerunkiem ukrzyżowanego Chrystusa pod płaskim, blaszanym daszkiem | 259        | Gminna Ewidencja Zabytków |

*Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 30/2023, Wójta Gminy Tereszpól z dnia 30 marca 2023 r. oraz danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.*

Gmina Tereszpól posiada również istotne dziedzictwo archeologiczne. Zestawienie stanowisk (Tab. 19; Ryc. 8) potwierdza wielowiekowe i wielofazowe zasiedlenie obszaru — od pradziejów, przez neolit, epokę kamienia i brązu aż po średniowiecze i nowożytność. W strukturze rozpoznanych stanowisk dominują ślady osadnictwa i osady, często o wielowarstwowej chronologii. Największe nagromadzenie stanowisk występuje w obrębach: Tereszpól Zaorenda i Lipowiec.

Z punktu widzenia planowania przestrzennego istotne jest, że część stanowisk może nie być rozpoznana w pełnym zakresie (zwłaszcza stanowiska określone jako „śląd osadnictwa” lub o nieokreślonej chronologii), dlatego przy inwestycjach i pracach ziemnych na terenach koncentracji stanowisk należy uwzględniać wymogi ochrony konserwatorskiej oraz postępować zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków, w szczególności zabytków archeologicznych.

Na terenie gminy Tereszpól nie znajdują się żadne zabytki archeologiczne, które są wpisane do rejestru "C" zabytków archeologicznych województwa lubelskiego i objęte ścisłą ochroną. Natomiast do stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zaliczono 31 obiektów i obszarów.

**Tab. 19. Stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków**

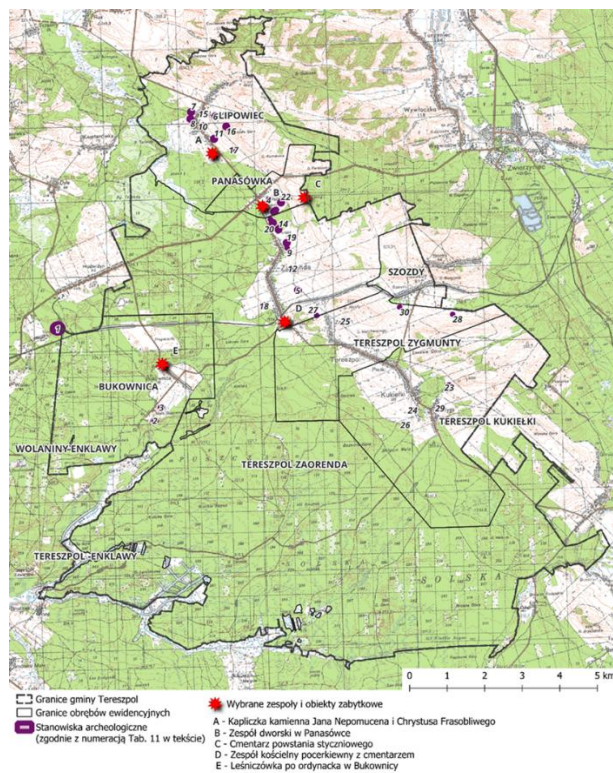
| Nr stanowiska na mapie | Miejscowość        | Datowanie      | Funkcja/Pozostałości | Data wpisanie do rejestru |
|------------------------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------------|
| 1                      | Wola Duża          | epoka kamienia | osada                | 21.07.2017                |
| 2                      | Bukownica Mała     | nowożytność    | osada                | 21.04.2001                |
| 3                      | Bukownica Mała     | epoka kamienia | osada                | 21.04.2001                |
| 4                      | Tereszpol-Zaorenda | pradzieje      | śląd osadniczy       | 26.04.1998                |
| 5                      | Tereszpol-Zaorenda | nowożytność    | osada                | 27.04.1998                |
| 6                      | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 7                      | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 20.04.1998                |
| 8                      | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 20.04.1998                |
| 9                      | Tereszpol-Zaorenda | pradzieje      | śląd osadniczy       | 26.04.1998                |
| 10                     | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 20.04.1998                |
| 11                     | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 20.04.1998                |
| 12                     | Tereszpol-Zaorenda | pradzieje      | śląd osadniczy       | 27.04.1998                |
| 13                     | Tereszpol-Zaorenda | epoka brązu    | śląd osadniczy       | 26.04.1998                |



PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

| Nr stanowiska na mapie | Miejscowość        | Datowanie      | Funkcja/Pozostałości | Data wpisanie do rejestru |
|------------------------|--------------------|----------------|----------------------|---------------------------|
| 14                     | Tereszpol-Zaorenda | epoka brązu    | osada                | 26.04.1998                |
| 15                     | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 16                     | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 17                     | Lipowiec           | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 18                     | Tereszpol-Zaorenda | nowożytność    | osada                | 20.04.2001                |
| 19                     | Tereszpol-Zaorenda | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 20                     | Tereszpol-Zaorenda | epoka żelaza   | osada                | 26.04.1998                |
| 21                     | Tereszpol-Zaorenda | epoka brązu    | osada                | 26.04.1998                |
| 22                     | Tereszpol-Zaorenda | nowożytność    | osada                | 26.04.1998                |
| 23                     | Tereszpol-Kukielki | epoka brązu    | osada                | 26.04.2001                |
| 24                     | Tereszpol-Kukielki | epoka kamienia | osada                | 25.04.2001                |
| 25                     | Tereszpol-Zygmunt  | średniowiecze  | ślad osadniczy       | 25.04.2001                |
| 26                     | Tereszpol-Kukielki | pradzieje      | ślad osadniczy       | 25.04.2001                |
| 27                     | Tereszpol-Zaorenda | pradzieje      | ślad osadniczy       | 25.04.2001                |
| 28                     | Tereszpol-Zygmunt  | pradzieje      | ślad osadniczy       | 27.04.2001                |
| 29                     | Tereszpol-Kukielki | pradzieje      | ślad osadniczy       | 26.04.2001                |
| 30                     | Tereszpol-Zygmunt  | nowożytność    | ślad osadniczy       | 26.04.2001                |
| 31                     | Tereszpol-Kukielki | pradzieje      | ślad osadniczy       | 26.04.2001                |

Opracowanie na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.



**Ryc. 8. Mapa wybranych obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Tereszpol**  
(opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa)



W celu zapewnienia ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ustalenia Planu Ogólnego w sposób bezpośredni uwzględniają konieczność ochrony, ekspozycji i zachowania integralności zasobów kulturowych – zarówno tych o najwyższej randze ochrony (wpisanych do rejestru zabytków), jak i obiektów o lokalnym znaczeniu historycznym.

W Planie Ogólnym Gminy Tereszpól uwzględniono zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, w celu zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego poprzez:

- dla zabytków objętych formami ochrony wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ochronę substancji zabytku, jego formy, otoczenia oraz kompozycji.
- ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.
- ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów.
- ograniczenie wysokości zabudowy w strefach sąsiadujących z zabytkami pozwoli zachować ład przestrzenny oraz walory krajobrazowe, widokowe i kompozycyjne otoczenia tych obiektów.
- na terenie założenia parkowego w Panasówce wyznaczono w planie ogólnym strefę wielofunkcyjną zabudowy jednorodzinnej (18SJ) oraz strefę gospodarczą (2SP) z dopuszczeniem terenu usług w celu uzupełnienia istniejącej struktury osadniczej, racjonalnego kształtowania przestrzeni oraz stworzenia warunków do rozwoju funkcji mieszkaniowej, przy jednoczesnym rygorystycznym zachowaniu historycznego układu ruralistycznego i ochronie cennych elementów krajobrazu,
- na terenach cmentarzy i pochówków historycznych wyznaczono w planie ogólnym strefę cmentarzy (1SC i 2 SC) w celu ochrony historycznych i zabytkowych miejsc pochówku,
- na terenach kościołów wyznaczono w planie ogólnym strefy usługowe (SU) w celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz umożliwienie prowadzenia działalności społecznej powiązanej z obiektami sakralnymi.

## **K. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120) na terenie gminy Tereszpól nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne. W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól.

## **L. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, w granicach administracyjnych gminy Tereszpól występują tereny zamknięte w ciągu linii kolejowej nr 66 relacji Zwierzyniec Towarowy – Stalowa Wola Południe oraz nr 65 relacji Most na rzece Bug – Sławków Południowy.

W związku z tym wymaga się ustalenia tylko granic tych terenów oraz granic ich strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r.

---

W Planie Ogólnym dla terenu linii kolejowej, wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), w nawiązaniu do obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej, określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

## **M. Obszary ograniczonego użytkowania**

Obszar ograniczonego użytkowania zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.) może być utworzony wyłącznie dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, tras komunikacyjnych, lotniska, linii elektroenergetycznej, stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej, instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej oraz instalacji wymagającej pozwolenia zintegrowanego.

Przez teren gminy Tereszpól przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Biłgoraj - Szczebrzeszyn. Linia wysokiego napięcia przebiega przez północną część gminy przez miejscowości Lipowiec, Panasówka i Tereszpól-Zaorenda. Wzdłuż linii występuje pas technologiczny, w którym występują obostrzenia. Strefa wolna od zabudowy dla linii napowietrznej WN 110 kV wynosi 36,00 m (po 18,00 m od osi kabla). W pasie tym występuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkalnej, instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej. Projektowane przy linii wysokiego napięcia budynki gospodarcze oraz niemieszkalne, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się na podstawie uzgodnień z gestorem sieci.

---

W planie ogólnym gminy Tereszpól wprowadzono strefy planistyczne umożliwiające zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

#### **N. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych. Na terenie gminy Tereszpól obecnie nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

Rekultywacją obejmuje się tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka, a mianowicie tereny przeznaczone pod eksploatację kopalin (udokumentowane złoża, w których eksploatacja została zakończona). Aktualnie nie prowadzi się eksploatacji żadnego surowca, w złożu Gliniska wydobywanie surowców zostało zaniechane, natomiast złożo Tereszpól zostało rozpoznane szczegółowo. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegała na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym, pozwoliła na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Obecnie tereny udokumentowanych złóż w gminie Tereszpól porasta las oraz łąki.

#### **O. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar miasta, który znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych (np. bezrobocie, ubóstwo, przestępczość, niskiego poziomu edukacji itp.) oraz na którym występuje co najmniej jedno negatywne zjawisko gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne lub techniczne. Za obszar rewitalizacji uznaje się natomiast obszar, który cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, a z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, gmina prowadzi na nim rewitalizację.

Dla gminy Tereszpól został sporządzony Gminny Program Rewitalizacji Gminy Tereszpól na lata 2017-2022, w których wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Obszar zdegradowany stanowią sołectwa: Bukownica, Lipowiec, Tereszpól – Kukielki. Natomiast jako obszar rewitalizacji skazano sołectwo Tereszpól – Kukielki.

Wizja obszaru po przeprowadzeniu procesu rewitalizacji wskazuje, że Tereszpól stanie się gminą intensywnego i zrównoważonego pod względem przestrzennym rozwoju społeczno-gospodarczego, tworzącą przyjazną i atrakcyjną przestrzeń do życia dla mieszkańców, turystów i potencjalnych inwestorów.

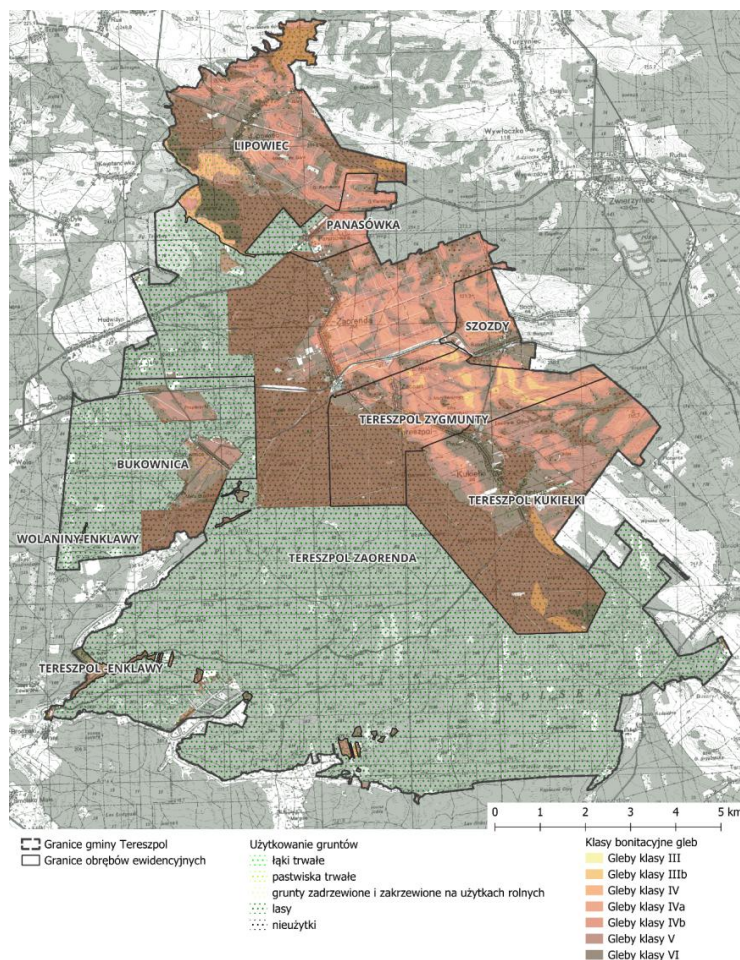
Na chwilę obecną gmina nie posiada uchwalonego lokalnego programu rewitalizacji

#### **P. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Rada Powiatu Biłgorajskiego nie wyznaczyła na terenie gminy Tereszpól obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól.

#### **Q. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Ogólna powierzchnia użytków rolnych w gminie Tereszpól wynosi ok. 6 346,9 ha, z czego na grunty orne przypada 2 997,3 ha, na użytki zielone (łąki i pastwiska) 435,3 ha, a na lasy na użytkach rolnych 2 892,3 ha. Gmina Tereszpól oferuje umiarkowane warunki do rolnictwa, z przewagą gleb średniej i niskiej przydatności rolniczej. Najlepsze gleby występują w centralnej, zachodniej i północnej części gminy, natomiast obszary o niższej jakości dominują na terenach pagórkowatych i dolinach rzecznych.



*Ryc.. Klasy bonitacyjne gleb na terenie gminy Terespol  
(opracowanie własne na podstawie danych EGIB)*

Najwyższej jakości gleby w gminie w Terespol to gleby III klasy bonitacyjnej, które stanowią 0,01% powierzchni całej gminy. Są to gleby żyzne i bardzo żyzne, o dobrej strukturze, charakteryzujące się wysoką zdolnością do zatrzymywania wody i składników odżywczych. Umożliwiają intensywną uprawę roślin. Grunty rolne chronione to głównie grunty rolne klasy III, występują w centralnej części obszaru w rejonie miejscowości Terespol-Enklawy.

W Gminie Terespol w 2023 roku lasy zajmowały powierzchnię 10 222,67 ha, natomiast grunty leśne pokrywały 10 431,56 ha, co stanowi 71% zalesienia gminy. Zdecydowaną większość obszarów leśnych stanowi własność Skarbu Państwa - 7 479,37 ha, w którego imieniu zarządzane są przez Nadleśnictwo Zwierzyniec, w ramach obrębu leśnego Terespol. Ponadto duża powierzchnia lasów w gminie należy także do właścicieli indywidualnych – 2 743,30 ha.

Kompleksy leśne występują przeważnie w południowej, południowo-wschodniej, południowo-zachodniej, zachodniej i północno-zachodniej części gminy Terespol. Są to przede wszystkim lasy iglaste, miejscami mieszane i liściaste porastające podmokłe i piaszczyste tereny oraz tereny pagórkowate z wąwozami i suchymi dolinkami. Dominują tu różnorodne zbiorowiska leśne, w tym przede wszystkim bory sosnowe, grądy, łągi i olsy oraz buczyny karpackie.

Dużym zalesieniem charakteryzują się obręby ewidencyjne: Bukownica (89,8%), Tereszpól - Zaorenda (88,9%), Tereszpól – Kukielki (65,2%), Lipowiec (51,4%) Tereszpól – Zygmunt (50,4%) oraz Enklawy.

Występujące na terenie gminy lasy pełnią funkcję lasów ochronnych, ale także lasów rekreacyjnych. Dużą rolę pełnią także roślinności krzewiasto-drzewiaste, które występują głównie na stromych skarpach, oraz drzewa przydolinne i śródpolne.

---

W Planie Ogólnym Gminy Tereszpól uwzględniono konieczność ochrony gruntów o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz obszarów leśnych poprzez:

- wyznaczenie na większości gruntów rolnych III strefy otwartej z zakazem zabudowy oraz z wykluczeniem lokalizacji elektrowni słonecznych, a także stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oraz stref produkcji rolniczej,
- ograniczenie rozwoju strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną do terenów już zagospodarowanych, uzbrojonych technicznie i położonych przy głównych szlakach komunikacyjnych, w celu ograniczenia potencjalnych konfliktów społecznych i minimalizacji presji urbanizacyjnej na grunty rolne,
- lokalizowanie stref planistycznych o charakterze nierolniczym (np. usługowych i gospodarczych) głównie na terenach istniejących inwestycji, bez zajmowania nowych obszarów o wysokiej wartości rolniczej,
- wyznaczenie dla zwartych kompleksów gruntów leśnych strefy otwartej bez możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowej, słonecznej i geotermalnej oraz biogazowni.

## **R. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 ( Dz.U.2024r., poz. 54), zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o zwiększonym ryzyku", albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o dużym ryzyku". W gminie Tereszpól nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól.

## **S. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na terenie gminy Tereszpól nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.). W związku z powyższym brak jest podstaw do uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania ww. terenów w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól.

## **4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA**

Infrastruktura społeczna to zespół urządzeń i instytucji publicznych, które zaspokajają potrzeby socjalne, oświatowe, zdrowotne, rekreacyjne i kulturalne mieszkańców. Obejmuje ona m.in. usługi w zakresie edukacji i nauki, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej oraz ochrony zdrowia.

Na terenie gminy Tereszpól powyższe funkcje realizowane są przez następujące jednostki, których obiekty są rozmieszczone na całym obszarze gminy:

#### **A. W zakresie administracji:**

Realizacją spraw publicznych o znaczeniu lokalnym w gminie Tereszpól zajmuje się Urząd Gminy, zlokalizowany w miejscowości Tereszpól-Zaorenda przy ul. Długiej 234. Działalnością w zakresie gospodarki komunalnej zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Tereszpolu-Zaorendzie. Ponadto na terenie gminy brak jest obiektów administracji publicznej o zasięgu ponadgminnym.

#### **B. W zakresie oświaty i opieki nad dziećmi:**

Szkoły podstawowe:

- Zespół Szkół Samorządowych im. Jana Pawła II w Tereszpolu-Zaorendzie
- Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Tereszpolu-Kukielkach

Przedszkola i placówki opiekuńcze:

- Oddział Przedszkolny przy Zespole Szkół Samorządowych im. Jana Pawła II w Tereszpolu-Zaorendzie
- Oddział Przedszkolny przy Szkole Podstawowej im. Henryka Sienkiewicza w Tereszpolu-Kukielkach

Na terenie gminy brak jest publicznych i niepublicznych żłobków.

#### **C. W zakresie sportu i rekreacji**



- Stadion sportowy w Tereszpol-Zaorendzie: ogólnodostępne pełnowymiarowe boisko piłkarskie, boisko typu „Orlik”, budynek usług kultury i sportu, z zapleczem socjalnym oraz sceną widowiskową, obsługujący m. in. imprezy sportowe,
- Boisko sportowe w Tereszpolu-Kukielkach: ogólnodostępne boisko piłkarskie z bieżniami,
- Plac zabaw z siłownią zewnętrzną, boiskiem wielofunkcyjnym oraz strefą relaksu w Tereszpolu-Zaorendzie,
- Plac zabaw w Tereszpolu-Zaorendzie (przy budynku biblioteki),
- Plac zabaw w Tereszpolu-Zygmuntach,
- Plac zabaw w Lipowcu,
- Plac zabaw w Tereszpolu-Kukielkach,
- Siłownia zewnętrzna w Tereszpolu-Kukielkach,
- Plac zabaw i siłownia zewnętrzna w Bukownicy,
- Plac zabaw w Panasówce.

W gminie funkcjonuje Klub Sportowy „Orzeł Tereszpol”.

#### D. W zakresie **kultury**

Rozpowszechnianiem kultury w gminie zajmuje się Biblioteka Publiczna z siedzibą w miejscowości Tereszpol-Zaorenda. Jest to jedyna instytucja kulturalno-oświatowa działająca na terenie gminy. Prowadzi działalność kulturalną i edukacyjną.

#### E. W zakresie **bezpieczeństwa**

Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Posterunek Policji w Józefowie, Komenda Powiatowa Policji w Biłgoraju oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Biłgoraju, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej.

W gminie Tereszpol znajduje się 5 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych:

- OSP Bukownica,
- OSP Szozdy,
- OSP Lipowiec,
- OSP Tereszpol-Kukielki,
- OSP Tereszpol-Zaorenda.

#### F. W zakresie **opieki zdrowotnej i pomocy społecznej**

Na terenie gminy funkcjonuje jeden ośrodek zdrowia - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Praktyka Lekarska „MEDYK” w Tereszpolu-Zaorendzie. Mieszkańcy gminy Tereszpol mają bardzo

mocno ograniczony dostęp do specjalistycznych usług medycznych. Najbliższe placówki szpitalne zlokalizowane są w Biłgoraju, Szaczebrzeszynie, Janowie Lubelskim i w Zamościu. Na chwilę obecną w gminie działa jedna apteka w Tereszpolu-Zaorendzie.

Ponadto w Gminie Tereszpól funkcjonuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. Głównym zadaniem jednostki jest pomoc najbardziej potrzebującym mieszkańcom gminy. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej współpracuje z wieloma instytucjami i organizacjami pozarządowymi. Biorąc jednak pod uwagę identyfikowane potrzeby, należy podkreślić konieczność zwiększania, rozwijania i modernizacji infrastruktury pomocy społecznej, by żadna z grup społecznych nie była zagrożona zjawiskiem trwałego wykluczenia.

---

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Tereszpól uwzględniają istniejącą infrastrukturę społeczną, przypisując jej odpowiednie strefy planistyczne zgodnie z pełnionymi funkcjami i znaczeniem dla lokalnej społeczności. Dla obiektów o charakterze administracyjnym, bezpieczeństwa, pomocy społecznej, kulturalnym oraz zdrowotnym wyznaczono przede wszystkim strefy usługowe, które zapewniają możliwość ich utrzymania, modernizacji i dalszego rozwoju. Z kolei dla obiektów oświaty, sportu i rekreacji, a także części obiektów o szczególnych walorach kulturowych i przyrodniczych, przyporządkowano strefy zieleni i rekreacji, w których dodatkowy profil funkcjonalny umożliwia realizację szerokiego zakresu usług publicznych i społecznych.

## **INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA**

### **Sieć drogowa**

Na sieć drogową gminy Tereszpól składa się droga wojewódzka oraz drogi powiatowe, gminne i drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego Gminy Tereszpól, wpływający na rozwój obszarów jak i wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie.

Podstawowy układ drogowy gminy Tereszpól stanowią:

- Droga wojewódzka nr 858 – relacji Zarzecze – Biłgoraj – Zwierzyniec – Szaczebrzeszyn, klasy technicznej „G”.
- Drogi powiatowe:
  - DP 2919 L Gorajec – Tarnowola
  - DP 2920 L Hedwiżyn – Bukownica
  - DP 2921 L Tereszpól – Smólsko
  - DP 2946 L Sigła – Stacja Kolejowa Krasnobród

- DP 2947 L Zwierzyniec – Tereszpól
- Drogi gminne
  - 109346 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zaorendzie do drogi pow. 2947 L w miejscowości Szozdy
  - 109347 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zaorenda do granicy gruntów wsi Tereszpól-Zaorenda
  - 109348 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zaorendzie do drogi gminnej 109351 L Tereszpolu-Zygmuntach
  - 109349 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zaorendzie do oczyszczalni ścieków . ul. Szkolna
  - 109350 L Bukownica Skrzyżowanie dróg pow. 2920 L i 2921 L w miejscowości Bukownica do końca zabudowań wsi
  - 109351 L Tereszpól-Zygmunt Od drogi gminnej 109346 L do drogi pow. 2919 L w m. Tereszpól-Zygmunt /przez Zachart/
  - 109352 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zaorenda do końca zabudowań ul. Leśna
  - 109353 L Tereszpól-Zygmunt Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Zygmunt do drogi gminnej 109351 L
  - 109354 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919L Tereszpol-Zaorenda do końca zabudowań ul. Kolejowa
  - 109355 L Tereszpól-Kukielki Od drogi pow. 2919L w Tereszpolu-Kukielki do końca zabudowy /Karpaty/
  - 109356 L Tereszpól-Kukielki Od drogi pow. 2919L w Tereszpolu-Kukielki do końca zabudowy /Jurdyga/
  - 109357 L Lipowiec Skrzyżowanie drogi pow. 2919L i drogi gminnej 109358L do granicy gminy / Góry/
  - 109358 L Lipowiec Skrzyżowanie drogi pow. 2919L i drogi gminnej 109357L do końca zabudowań /Igłopol/
  - 109359 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi pow. 2919L w Tereszpolu – Zaorenda do końca zabudowań ul. Piaskowa
  - 109360 L Szozdy Skrzyżowanie z drogą pow. 2947L Szozdy w obu kierunkach do końca zabudowań
  - 109361 L Tereszpól-Kukielki Od drogi pow. 2919 L w Tereszpolu-Kukielki do drogi pow. 2947L w Tereszpolu-Kukielki
  - 109362 L Tereszpól-Kukielki Od drogi gminnej 109361L do końca zabudowań

PLAN OGÓLNY GMINY TERESZPOL – UZASADNIENIE  
(etap konsultacji społecznych)

- 115193 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi powiatowej 2919L do drogi gminnej 109349L- ul. Szkolnej, ul. Polna
- 115194L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109354L do drogi gminnej 115193L (wzdłuż stadionu)
- 115195 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109349L drogi o nr ewid. 2593/1 i 612/15 ( za szkołą)
- 115196 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109349L na drodze o nr ewid. 2592/1 (drugi pas ulicy szkolnej)
- 115197 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109354L na działkach o nr ewid. 713/2 i 696/2 (Sirko-Litwiniec)
- 115198 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109354L na działkach o nr ewid. 718/17 i 718/15 (za zlewnią mleka)
- 115199 L Tereszpól-Zaorenda Od drogi gminnej 109349L na działce o nr ewid. 91 (do Hedwiżyna)
- 115307L Tereszpól-Zaorenda od drogi powiatowej 2919L do granicy gminy na działce o nr ewid. 882
- 115308L Tereszpól-Zaorenda od drogi powiatowej 2919 L do drogi o nr ewid. 1754 na działkach o nr ewid. 1390/2 i 1463/1
- 115309L Tereszpól-Zaorenda od drogi gminnej 109346 L do drogi gminnej 109346L do drogi gminnej 109348L na dz. o nr ewid. 1773
- 115310L Tereszpól-Kukielki od drogi powiatowej 2919L do granicy Lasów Państwowych na działkach o nr ewid. 1778 i 1779

Droga wojewódzka oraz drogi powiatowe stanowią główne powiązania wewnętrzne i zewnętrzne gminy Tereszpól. Uzupełnieniem podstawowego układu drogowego są drogi kategorii gminnej, które obsługują wszystkie miejscowości na terenie gminy.

Przez gminę Tereszpól nie przebiegają drogi krajowe, ani nie są planowane inwestycje w zakresie budowy dróg krajowych.

### **Sieć kolejowa**

W granicach gminy Tereszpól przebiegają linie kolejowe o znaczeniu lokalnym nr 66 Zwierzyniec Towarowy – Stalowa Wola Południe oraz linia nr 65 Most na rzece Bug – Sławków Południowy. Obecnie ruch pociągów na przedmiotowych odcinkach odbywa się cyklicznie. Na stacji kolejowej pod nazwą „Tereszpól Biłgorajski” zatrzymuje się pociąg osobowy PKP HETMAN relacji Kraków Główny – Hrubieszów Miasto oraz pociąg osobowy IC 32110 KASZTELAN relacji Kraków Główny - Zamość

W centrum gminy zlokalizowana jest stacja kolejowa, której to funkcjonowanie może stanowić dodatkowe źródło uciążliwości akustycznych

System transportowy gminy Tereszpól opiera się na transporcie kołowym i szynowym. Transport publiczny realizowany jest głównie w oparciu o sieć połączeń autobusowych. Przewoźnicy prywatni i inne przedsiębiorstwa komunikacyjne obsługują przede wszystkim obszary łączące Tereszpól z okolicznymi miejscowościami. Transport prywatny wykorzystywany jest przez okolicznych mieszkańców w celu dojazdu do pracy, szkoły, obiektów handlowych, kulturalnych, administracyjnych oraz do ośrodków zdrowia.

---

Do najważniejszych elementów układu komunikacyjnego gminy wiejskiej Tereszpól należy droga wojewódzka nr 858 która zapewnia powiązania gminy Tereszpól z sąsiednimi miastami powiatowymi i ośrodkami regionalnymi, a w szczególności z Biłgorajem na zachodzie oraz Zamościem (przez Zwierzyniec i Szczebrzeszyn) na wschodzie. Ponadto układ komunikacyjny gminy uzupełnia 5 dróg powiatowych oraz 28 dróg gminnych, zapewniających dostępność komunikacyjną poszczególnych miejscowości oraz powiązania z miastem Biłgoraj oraz Zamość i terenami sąsiednimi.

Generalnie system transportowy gminy Tereszpól opiera się przede wszystkim na transporcie kołowym, uzupełnionym przez infrastrukturę kolejową. Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe nr 91 oraz nr 68, a w miejscowości Grzęska funkcjonuje przystanek kolejowy. Przy czym z uwagi na strukturę osadniczą oraz charakter gminy transport publiczny realizowany jest głównie w oparciu o sieć połączeń autobusowych.

W Planie Ogólnym Gminy uwzględniono powyższą sieć transportową po przez wprowadzenie strefy komunikacyjnej dla drogi wojewódzkiej i wybranych dróg powiatowych zbiorczych oraz linii kolejowej. Jednocześnie uwzględniono również ograniczenia wynikające z przebiegu powyższych dróg i linii kolejowej z uwagi na ich oddziaływanie oraz przepisy prawne.

## **INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

### **Zaopatrzenie w wodę i sieć wodociągowa**

Długość sieci wodociągowej wynosi 31,5 km, natomiast liczba mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej wynosi 3 808. Sieć wodociągowa obecna jest we wszystkich obrębach ewidencyjnych. Na obszarach, które nie mają możliwości podłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę odbywa się ze studni indywidualnych.

Na terenie gminy Tereszpól zlokalizowane są dwie stacje uzdatniania wody:

1. Ujęcie wody w Lipowcu – studnia zlokalizowana na ujęciu pompuje wodę do zbiorników wyrównawczych o pojemności 50 m<sup>3</sup>, z których woda jest grawitacyjnie dostarczana do mieszkańców miejscowości. Na terenie ujęcia wody znajduje się budynek, w którym znajduje się stacja hydroforowa i pomieszczenie chloratora do higienizacji wody.
2. Ujęcie wody w Tereszpolu-Zygmuntach - dwie studnie (główna i rezerwowa) zaopatrują w wodę miejscowości: Panasówka, Tereszpol-Zaorenda, Tereszpol-Zygmunt, Tereszpol-Kukielki, Szozdy i Bukownica. Woda pompowana jest do zbiornika wyrównawczego o pojemności 100 m<sup>3</sup> znajdującego się na wzniesieniu i grawitacyjnie zaopatrującego mieszkańców gminy Tereszpol. Na terenie ujęcia znajduje się budynek, w którym znajduje się pomieszczenie do higienizacji wody.

### **Odprowadzanie ścieków**

Na terenie gminy zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków w miejscowości Tereszpol-Zaorenda o przepustowości – do 500 m<sup>3</sup>/d, do której dopływają ścieki grawitacyjnie. W Planie Ogólnym Gminy Tereszpol teren ten został przypisany do strefy infrastruktury technicznej (SI), co umożliwia jego dalsze funkcjonowanie oraz ewentualną rozbudowę zgodnie z potrzebami systemu gospodarowania odpadami.

Łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 40 km, podłączonych jest do niej 912 budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania. Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, z których nieczystości wywożone są wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni.

### **Gospodarka odpadami**

Na terenie gminy Tereszpol nie ma zorganizowanego składowiska odpadów, a obszar gminy należy do regionu gospodarki odpadami Puławy. Odpady wywożone są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Biłgoraju.

### **Sieć gazowa**

Na terenie gminy Tereszpol nie występuje sieć gazowa w zarządzie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. oraz nie występują sieci gazociągów wysokoprężnych zarządzanych przez Gaz-System.

### **Sieć elektroenergetyczna**

Przez teren gminy Tereszpol przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia, w tym linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV Biłgoraj-Szczebrzeszyn.

Na terenie gminy funkcjonuje także sieć dystrybucyjna średniego napięcia (poniżej 60 kV), uzupełniona przez linie niskiego napięcia. Linie te występują zarówno w postaci napowietrznej, jak i kablowej, zapewniając odpowiednie zaopatrzenie mieszkańców i podmiotów gospodarczych w energię elektryczną

W związku z powyższym występują ograniczenia inwestycyjne w zagospodarowaniu stref planistycznych związane są z lokalizacją na terenie gminy sieci elektroenergetycznych: wysokiego napięcia, średniego napięcia i niskiego napięcia.

Dla linii napowietrznej WN 110 kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy i stanowi ona pas o szerokości 36,0 m (po 18,0 m od osi linii). Przy czym w przypadku linii napowietrznej WN 110 kV szerokość strefy wolnej od zabudowy określono dla budynków mieszkalnych. Dla projektowanych przy linii WN 110 kV budynków gospodarczych oraz niemieszkalnych, w których czasowo mogą przebywać ludzie dopuszcza się uzgadnianie indywidualne.

Ponadto lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN 15 kV – pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii),
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii),
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii),
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii).

Natomiast w przypadku lokalizacji instalacji fotowoltaicznych w pobliżu istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych należy zapewnić zachowanie wymaganych odległości od osi linii. Odległości te nie powinny być mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN 110 kV – pas 22,0 m, tj. po 11,0 m od osi linii,
- dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas 14,0 m, tj. po 7,0 m od osi linii,
- dla linii napowietrznych nN 0,4 kV – pas 7,0 m, tj. po 3,5 m od osi linii,
- dla linii kablowych SN i nN – pas 1,4 m, tj. po 0,7 m od osi linii.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym. Należy także zapewnić nieutrudniony dostęp do słupów i urządzeń elektroenergetycznych związany z bieżącą eksploatacją, konserwacją oraz usuwaniem awarii.

Powyższe uwarunkowania związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych zostały uwzględnione w zakresie dopuszczonym i wynikającym z charakteru planu ogólnego. W odniesieniu do istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV uwzględniono je poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczających możliwość lokalizacji zabudowy mogącej kolidować z infrastrukturą elektroenergetyczną. Natomiast w zakresie wymagań dotyczących



lokalizacji elektrowni wiatrowych wskazuje się, iż zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól nie wyznaczono stref planistycznych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych.

### **Ciepłownictwo**

Na obszarze gminy Tereszpól nie występuje scentralizowany system ciepłowniczy. Zapotrzebowanie na ciepło wykorzystane do ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w obiektach mieszkalnych i użyteczności publicznej odbywa się w oparciu o indywidualne piece zasilane węglem kamiennym najczęściej zmieszanym z biomasą zazwyczaj pochodzenia leśnego, w dalszej kolejności gazem propan-butan oraz olejem opałowym, pompą ciepła oraz panelami fotowoltaicznymi.

### **Odnawialne źródła energii**

Do energii wytwarzanej z odnawialnych źródeł energii (OZE) zalicza się energię pochodzącą z: elektrowni wodnych, elektrowni wiatrowych, źródeł wytwarzających energię z biomasy i biogazu, z termicznego przekształcania odpadów, słonecznych ogniw fotowoltaicznych, słonecznych kolektorów do produkcji ciepła czy ze źródeł geotermicznych.

Zgodnie z „Programem Rozwoju Odnawialnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego” przyjętym uchwałą Nr XLI/623/2014 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 3 lutego 2014 r. najbardziej korzystnym pod względem rozwoju energetyki wiatrowej obszarem jest zachodnia część województwa, w tym powiat biłgorajski. Obszar Gminy Tereszpól został wskazany w programie jako obszar z istotnymi ograniczeniami mogącymi uniemożliwić realizację inwestycji oraz częściowo jako obszar wykluczony z realizacji inwestycji energetyki wiatrowej.

Natomiast obszar Gminy Tereszpól kwalifikowany jest jako potencjalne zasoby biomasy z upraw wieloletnich roślin energetycznych.

Ze względu na obszary przyrodnicze chronione gmina Tereszpól posiada ograniczenia do rozwoju inwestycji w odnawialne źródła energii, które to stwarzałyby zagrożenie wyróżniającemu się krajobrazowi i jego zróżnicowanym ekosystemom.

### **Maszty lub wieże telekomunikacyjne**

W granicach administracyjnych gminy są zlokalizowane 2 maszty lub wieże telekomunikacyjne. Na uwagę zasługuje rurowa wieża w formie sztucznego drzewa zlokalizowana na Górze Marchwianego w miejscowości Tereszpól-Zygmunt.

### **Łączność**

Na terenie Gminy Tereszpól usługi telekomunikacyjne zapewnia sieć nadziemnych kabli telekomunikacyjnych oraz technologia bezprzewodowa.

### **Cmentarze**

Na terenie gminy zlokalizowany jest cmentarz w miejscowości Tereszpól-Zaorenda.

### **Ograniczenia w zagospodarowaniu**

Na terenie Gminy Tereszpól występują obszary z ograniczeniami zabudowy, które wynikają z przepisów prawa oraz szczególnych uwarunkowań lokalnych. Do najważniejszych należą:

1. Grunty rolne klas III podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu, ze względu na ich wysoką jakość rolniczą. Zmiana przeznaczenia takich gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, a w przypadku większych obszarów (powyżej 0,5 ha) również zgody ministra rolnictwa.
2. Tereny objęte ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody podlegają różnym ograniczeniom w zagospodarowaniu, w zależności od formy ochrony. Każda z form ma specyficzne zakazy i ograniczenia dotyczące działalności gospodarczej, budowlanej i innych form ingerencji w środowisko.
3. Tereny przyległe do lasów podlegają regulacjom w zakresie odległości projektowanych obiektów budowlanych od konturu lasu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie).
4. Tereny przyległe do dróg publicznych podlegają regulacjom w zakresie odległości projektowanych obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni, zgodnie z ustawą z 21 marca 1985r. oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych
5. Tereny przyległe do obszarów i terenów kolejowych podlegają regulacjom w zakresie odległości projektowanych obiektów budowlanych od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.
6. Strefa sanitarna wokół cmentarza to obszar, na którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, mająca na celu ochronę zdrowia publicznego i środowiska wynosząca 50 m i 150 m, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.
7. W strefie ochrony konserwatorskiej, archeologicznej, zagospodarowanie podlega znacznym ograniczeniom, mającym na celu ochronę zabytków archeologicznych i krajobrazu

kulturowego. Inwestycje budowlane, rozbiórkowe i remontowe wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz często nadzoru archeologicznego, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Lokalizacja obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznej podlega ograniczeniom w zakresie zachowania odpowiednich odległości.

W zapisach Planu Ogólnego Gminy Tereszpól uwzględniono istniejące zagospodarowanie gruntów oraz przebieg sieci transportowych i infrastruktury technicznej, a także planowane inwestycje wraz z obowiązującymi ograniczeniami w zagospodarowaniu. Dla obiektów infrastruktury technicznej wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne, których profile funkcjonalne umożliwiają zarówno utrzymanie i rozwój istniejących urządzeń, jak i lokalizację nowych inwestycji, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego oraz w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

W szczególności ograniczono zasięg stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej:

- w pasach technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz innych urządzeń infrastrukturalnych,
- w strefie sanitarnej wokół cmentarza w miejscowości Tereszpól-Zaorenda,
- w strefie od granicy obszaru kolejowego.

Ponadto, dla większych obiektów infrastruktury technicznej (o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup>) wprowadzono strefę infrastrukturalną, natomiast dla obiektów i urządzeń o mniejszej skali zastosowano rozwiązanie wynikające z dopuszczenia w każdej strefie planistycznej możliwości wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha.

## **5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Na chwilę obecną trwają nadal prace nad dokumentem, z tego względu nie uwzględnia się rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

## **6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Na potrzeby planu ogólnego gminy Tereszpól sporządzono opracowanie ekofizjograficzne. Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest charakterystyka poszczególnych elementów

przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Rozpoznanie i charakterystyka stanu komponentów przyrodniczych stanowi podstawę zdiagnozowania i wskazania predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy z uwzględnieniem powiązań przyrodniczych oraz przydatności środowiska pod różne formy zagospodarowania terenu z dostosowaniem funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań środowiskowych.

Opracowanie ekofizjograficzne zawiera wnioski i zalecenia, które należy uwzględnić na etapie planowania zagospodarowania przedmiotowego obszaru, a także w trakcie podejmowania jakichkolwiek działań na tym terenie.

Analiza uwarunkowań środowiska wskazuje, że teren gminy Tereszpól jest szczególnie cenny przyrodniczo. Wśród najważniejszych aspektów należy zwrócić uwagę na:

- kompleksy leśne, w szczególności lasy ochronne spełniające funkcje klimatochronną, wodochronną, glebochronną oraz stanowią ostoje bioróżnorodności zwierząt i roślin;
- doliny rzeczne wraz z podmokłymi obszarami torfowiskowymi i bagiennymi, stanowiące naturalne korytarze ekologiczne, umożliwiające zachowanie bioróżnorodności,
- tereny otwarte użytków rolnych charakteryzujące się dobrą jakością gleb,
- ukształtowanie terenu z różnorodnością form rzeźby z charakterystycznymi pagórkami i dolinami,
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP nr 406 oraz 428),
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody:
  - Rezerwat Przyrody Szum,
  - Szczeczeszyński Park Krajobrazowy,
  - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Uroczyska Puszczy Solskiej,
  - Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 – Rostocze Środkowe,
  - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Puszcza Sol ska,
  - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 – Rostocze,
  - Pomniki Przyrody – Klon Jawor, Dąb szypułkowy, Skałki
  - Otulina Rostoczańskiego Parku Narodowego i Parku Krajobrazowego Puszcza Sol ska.

Gmina Tereszpól posiada wyjątkowe predyspozycje przyrodnicze, które umożliwiają zrównoważone kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wskazane obszary stanowią najważniejsze zasoby środowiska przyrodniczego, w związku z czym należy zwrócić szczególną uwagę, aby racjonalnie nimi gospodarować, z uwzględnieniem poniższych wskazań i zaleceń:

- Lasy pełniące funkcje ochronne wymagają szczególnego traktowania. Wycinka lasu oraz intensywna eksploatacja gospodarcza powinny być ograniczone do minimum, a preferowane powinno być zalesianie i działania wspierające ich regenerację. Należy wprowadzić zakaz lokalizacji na obszarach leśnych zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i funkcją turystyczno-rekreacyjną.
- Doliny rzeczne z obszarami podmokłymi i bagnistymi odgrywają istotną rolę w regulacji stosunków wodnych, zapewniając naturalną retencję wody i przeciwdziałając powodziom. Ze względu na ich funkcję retencyjną oraz znaczenie dla siedlisk ptaków wodno-błotnych, powinny być chronione przed jakimikolwiek przekształceniami. Należy zrezygnować z zabiegów melioracyjnych na obszarach dolin rzecznych i podmokłych powodujących powstawanie barier ekologicznych.
- Tereny rolnicze, które są szczególnie istotne dla lokalnej gospodarki, powinny być wykorzystywane w sposób racjonalny i zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. Należy ograniczyć wprowadzanie zabudowy na gruntach o wysokich klasach bonitacyjnych oraz minimalizować stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin.
- Wąwozy lessowe, z uwagi na ich wysoką wartość krajobrazową i wrażliwość na erozję, powinny być również objęte restrykcyjnymi zasadami użytkowania. Na obszarach źródliskowych i łąkowych należy zaniechać wprowadzania intensywnej działalności gospodarczej.
- Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP nr 406 oraz 428) z uwagi na ich położenie należy zmniejszać ryzyko zanieczyszczenia tych wód poprzez ograniczenie oddziaływania na obszarach ich zasilania oraz utrzymywać równowagę zasobów tych wód oraz prowadzić inwestycje w zakresie infrastruktury prowadzące do poprawy stanu czystości wód powierzchniowych. Należy zapewnić odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu.
- Tereny objęte formami ochrony środowiska należy uwzględnić dla nich zasady ochrony wskazane na podstawie przepisów odrębnych. Obowiązujące specjalne regulacje precyzują zasady użytkowania oraz ograniczenia związane z działalnością gospodarczą. W szczególności istotne jest unikanie lokalizowania inwestycji przemysłowych oraz eksploatacji złóż mineralnych w bezpośrednim sąsiedztwie tych obszarów, aby zapobiec ich degradacji.

Przy wyznaczaniu obszarów zabudowy oraz określając wskaźniki i parametry zabudowy należy mieć na uwadze następujące kwestie:

- Na obszarach zabudowanych lub nowo wskazanych pod zabudowę należy określić wysoki procent udziału powierzchni biologicznej oraz wskazać intensywność zabudowy korespondującą z otoczeniem i odpowiadającą istniejącej tkance przestrzennej,
- Należy wprowadzać i koncentrować zabudowę na obszarach zabudowanych w celu zapobieganiu rozlewania się zabudowy oraz ochrony terenów cennych przyrodniczych.

- Należy wprowadzić strefy otwarte dla chronionych obszarów przyrodniczych z uwzględnieniem obszarów obejmujących większe kompleksy leśne i zadrzewienia oraz najcenniejsze, najbardziej produktywne elementy rolniczej przestrzeni produkcyjnej w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska, zachowania różnorodności biologicznej i ciągłości terenów przyrodniczych oraz korytarzy ekologicznych,
- Należy wprowadzić strefę otwartą dostosowanej do istniejącego zagospodarowania dla dolin rzecznych.

## 6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Tereszpól, zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, dokonano w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tereszpól. Szczegółowe zestawienia i kalkulacje wynikłe z tego rozporządzenia zostały przedstawione w rozdziale I.B. Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Łączne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Tereszpól oszacowano na **500 osób** przyjmując założenia, zgodnie z § 3 ust. 9 ww. rozporządzenia. Co za tym idzie zgodnie z ustawą, plan ogólny gminy musi wyznaczyć strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zapewniające chłonność nie mniejszą niż **350 osób (70% zapotrzebowania)** i nie większą niż **650 osób (130% zapotrzebowania)**. Natomiast suma chłonności terenów niezabudowanych oraz tzw. luk w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wynosi **641 osoby, co stanowi 128,3%** wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym Gminy Tereszpól uwzględniono powyższe uwarunkowania poprzez wyznaczenie odpowiednich powierzchni stref planistycznych z funkcją mieszkaniową, zapewniających możliwość pełnego zaspokojenia prognozowanego zapotrzebowania w ramach obowiązujących limitów ustawowych.



## Spis Rycin

|                                                                                                                                                                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Ryc. 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) na terenie gminy Tereszpól .....                                                                                                                                             | 9  |
| Ryc. 2. Prognoza liczby ludności Gminy Tereszpól na lata 2023–2043 .....                                                                                                                                                                                 | 14 |
| Ryc. 3. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczone na podstawie §1 ust. 1 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729)..... | 22 |
| Ryc. 4. Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Tereszpól stan po dostosowaniu do uwarunkowań lokalnych oraz uwzględnieniu ograniczeń .....                                                                                                                | 23 |
| Ryc. 5. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Tereszpól – funkcje terenów w gminie ..                                                                                                                                                         | 45 |
| Ryc. 6. Mapa przedstawiająca obszary chronione.....                                                                                                                                                                                                      | 51 |
| Ryc. 7. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.....                                                                                                                                                                                      | 55 |
| Ryc. 8. Mapa wybranych obiektów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Tereszpól .....                                                                                                                                             | 62 |

## Spis Tabel

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP) w gminie Tereszpól                                            | 10 |
| Tab. 2. Strefy Planistyczne w gminie Tereszpól oraz przyczyny ich wyznaczania .....                                                   | 11 |
| Tab. 3. Zestawienie rezerw terenów mieszkaniowych w obowiązujących MPZP oraz ich szacunkowa chłonność demograficzna .....             | 19 |
| Tab. 4. Parametry urbanistyczne oraz chłonność demograficzna terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową nie objętych MPZP ..... | 19 |
| Tab. 5. Obowiązkowe parametry w gminnym katalogu stref planistycznych.....                                                            | 25 |
| Tab. 6. Zestawienie strefy planistycznej SW wraz z standardami urbanistycznymi.....                                                   | 27 |
| Tab. 7. Zestawienie strefy planistycznej SJ wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                  | 28 |
| Tab. 8. Zestawienie strefy planistycznej SZ wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                  | 30 |
| Tab. 9. Zestawienie strefy planistycznej SU wraz z standardami urbanistycznymi.....                                                   | 31 |
| Tab. 10. Zestawienie strefy planistycznej SP wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                 | 33 |
| Tab. 11. Zestawienie strefy planistycznej SP wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                 | 34 |
| Tab. 12. Zestawienie strefy planistycznej SI wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                 | 35 |
| Tab. 13. Zestawienie strefy planistycznej SN wraz z standardami urbanistycznymi.....                                                  | 36 |
| Tab. 14. Zestawienie strefy planistycznej SC wraz z standardami urbanistycznymi. ....                                                 | 38 |
| Tab. 16. Zestawienie strefy planistycznej SO wraz z standardami urbanistycznymi.....                                                  | 39 |
| Tab. 17. Zestawienie strefy planistycznej SK wraz z standardami urbanistycznymi.....                                                  | 40 |

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 17. Rejestr udokumentowanych złóż na terenie gminy Terespol.....         | 56 |
| Tab. 18. Zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Tereszpola.....        | 58 |
| Tab. 19. Stanowiska archeologiczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków..... | 61 |

## **Wykaz załączników:**

Załącznik nr 1: Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Terespol– Załącznik graficzny

Załącznik nr 2: Wizualizacja stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy Gminy Terespol