

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MILEJÓW
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów Osada

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XXI/124/20 Rady Gminy Milejów z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada, Rada Gminy Milejów uchwala, co następuje:

§1.

Po stwierdzeniu, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów” przyjętego Uchwałą Nr V/30/07 Rady Gminy Milejów z dnia 26 kwietnia 2007 r., z późniejszymi zmianami, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada, w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 2 do niniejszej uchwały.

§2.

Treść uchwały zawarta jest w rozdziałach:

- Rozdział 1: Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu.
- Rozdział 2: Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.
- Rozdział 5: Zasady kształtowania krajobrazu.
- Rozdział 6: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
- Rozdział 7: Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- Rozdział 8: Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
- Rozdział 9: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
- Rozdział 10: Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- Rozdział 11: Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- Rozdział 12: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- Rozdział 13: Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania

terenów.

Rozdział 14: Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 15: Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 16: Przepisy końcowe.

Rozdział 1

Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 3.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunki planu wykonane na kopii map zasadniczych w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały stanowiące Załącznik od Nr 1 do Nr 2.

2. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunkach planu.

3. Planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,30 ha.

§4.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) Załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik Nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§5.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) P,U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbole literowe oraz numery terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) element wymiarowania rysunków planu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

4. Dla terenów, o których mowa w §5 ust. 1, w przypadku ustalenia przeznaczenia podstawowego określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§6.

1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Milejów w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunkach planu - należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na

- kopiach map zasadniczych w skali 1:1000 stanowiących załączniki do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
 - 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literową część symbolu terenu odnoszącą się do ustalonego w planie podstawowego oznaczenia terenu;
 - 6) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu złożone z literowego symbolu oraz numeru wyróżniającego dany teren;
 - 7) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie, ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, normy branżowe, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;
 - 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie lub łącznie w równych proporcjach lub z przewagą jednej z wymienionych funkcji;
 - 11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają;
 - 12) linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 13) pasie technologicznym - należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, służący zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i eksploatacji tych linii oraz ochronie przed ich ewentualnym uciążliwym oddziaływaniem, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, a w którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją oraz prawidłową eksploatacją i konserwacją linii;
 - 14) terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do utrzymania istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością produkcyjną, produkcyjno-usługową oraz magazynowo-składową, w tym zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami do parkowania, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią, realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi uciążliwości poza granicami własności;
 - 15) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje nie związaną z procesami produkcyjnymi, w tym zaliczaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska na którym ta działalność jest prowadzona;
 - 16) usługach komercyjnych - przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb

ludności, również podstawowe, nastawione na zysk, m.in. w zakresie: handlu, gastronomii, obsługi komunikacji, w tym stacji paliw płynnych i gazowych i myjni samochodowej, usług bytowych i wykonawstwa oraz inne usługi o zbliżonym charakterze, w obiektach wolnostojących lub w wydzielonych lokalach użytkowych, z wyjątkiem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 17) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszczonych w oparciu o decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach;
 - 18) uciążliwości - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne, rozumiane jako: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;
 - 19) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
 - 20) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;
 - 21) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. obiektów infrastruktury technicznej itp.).
2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębnie powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§7.

1. Ustala się przeznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia **P**:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi uciążliwe i nieuciążliwe, rzemiosło produkcyjne;
 - 3) na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie budynków i obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, usługowych, składów i magazynów, urządzeń technologicznych, budynków administracyjno-biurowych i innych obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu,
 - b) dopuszczenie wyposażenia zaplecza technicznego i budowy infrastruktury, budowy budynków garażowych, miejsc do parkowania, warsztatów, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenów,
 - c) zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, a także usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także funkcji mieszkalnej, za wyjątkiem obiektów czasowego zamieszkiwania pracowników.

2. Ustala się przeznaczenie terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenu zabudowy usługowej określanego dalej jako teren o symbolu przeznaczenia **P,U**:
- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa;
 - 2) na terenie wymienionym w ust. 2 ustala się:
 - a) realizację i utrzymanie obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, składów i magazynów, urządzeń technologicznych, budynków administracyjno-biurowych, a także budynków i obiektów usługowych, w tym związanych z obsługą komunikacji (stacja paliw i myjnia samochodowa) i obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - b) dopuszczenie wyposażenia zaplecza technicznego i budowy infrastruktury, budowy budynków garażowych, miejsc do parkowania, warsztatów, budynków gospodarczych, infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
 - c) zakaz realizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, a także usług oświaty, usług zdrowia, domów opieki społecznej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także funkcji mieszkalnej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) dopuszczenie dla zrealizowanych budynków i obiektów ich późniejszej adaptacji, z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu, na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 2) we wszystkich terenach nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych, oraz wyposażenie w wodę bieżącą i obiekty sanitarne;
- 3) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg, nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 4) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki, pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;
- 5) dopuszczenie lokalnych zmian przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikających z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowy lokalnych systemów uzbrojenia terenów, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
- 6) dopuszczenie adaptacji budynków położonych częściowo lub w całości pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg lub linią rozgraniczającą tereny, z możliwością ich remontów, a także rozbudowy, pod warunkiem nie zmniejszania odległości budynku od krawędzi jezdni dróg oraz zastosowania rozwiązań zapewniających ochronę zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed potencjalnymi uciążliwościami od ruchu drogowego, zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 7) obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji składowisk odpadów oraz realizacji inwestycji związanych z przetwarzaniem odpadów,
 - b) realizacji inwestycji związanych z produkcją paliw alternatywnych, w tym z odpadów innych niż niebezpieczne.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§9.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) tereny nie wymagają ochrony przed hałasem, nie ustala się dla nich dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - c) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gdzie obowiązują dopuszczalne wartości odniesienia norm związanych z hałasem,
 - d) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - e) ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placów i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszej uchwale,
 - f) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszym planem znajdują się w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, w związku z czym, zgodnie z zapisami ustaleń §13 obowiązuje takie ich zagospodarowanie, które pozwoli utrzymać walory parku krajobrazowego w stanie nie pogorszonym;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska, dla którego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych Nr 90 -PLGW200090 i w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWPd): PLRW20000192453 – Wieprz od dopływu spod Starościc do Stoków, dla których ochrona polega na zakazie lokalizacji inwestycji znacząco oddziałujących na wody podziemne i powierzchniowe ze względu na wytwarzane ścieki i odpady oraz emitowane pyły i gazy, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obowiązku utrzymania dobrego stanu jednolitych części wód podziemnych oraz osiągnięcia dobrego stanu jednolitej części wód powierzchniowych.

Rozdział 5

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 10.

1. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie wprowadza się ustaleń.
2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną

konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenie objętym niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.

Na obszarach objętych planem miejscowym nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 8

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13.

1. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych symbolami **MO-1P i MO-2P**:

- 1) realizacja i utrzymanie nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
- 2) adaptuje się istniejące budynki i obiekty w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów i zmiany ich sposobu użytkowania oraz dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 3) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o których mowa w pkt 2) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych, z zastrzeżeniem pkt 4);
- 4) w istniejących budynkach, dla których wskaźniki i parametry przekraczają ustalone niniejszą zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektownych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych ich zachowanie;
- 5) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 5% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,4;
- 7) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków i obiektów z przeznaczenia podstawowego do 20,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - b) pozostałych budynków do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych realizowanych w ramach terenu nie ustala się wysokości;
- 8) geometria dachu:
 - a) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - b) nie ustala się kształtu dachu;

- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1P – 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz odpowiednio 8,0 m i 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) 2P - 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 10) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
 - a) graniach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
- 11) nie ustala się zasad zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 12) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały.
- 13) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1P- z drogi gminnej (ul. Klarowska, poza granicami opracowania planu),
 - b) 2P - z drogi wojewódzkiej Nr 835 oznaczonej symbolem KD-W(G) (ul. Partyzancka, poza granicami opracowania planu) oraz z drogi gminnej (ul. Kasztanowa, poza granicami opracowania planu).
2. Ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **MO-1P,U**:
 - 1) realizacja i utrzymanie nowych obiektów z uciążliwością w granicach władania terenem przez dysponenta;
 - 2) ustala się rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
 - 3) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 5% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem, iż w przypadku wyłącznie zabudowy usługowej obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej z zastrzeżeniem, iż w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 2,4;
 - 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków i obiektów z przeznaczenia podstawowego do 20,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
 - b) pozostałych budynków do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego punktu dachu,
 - c) dla pozostałych obiektów budowlanych realizowanych w ramach terenu nie ustala się wysokości;
 - 6) geometria dachu:
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia,
 - d) nie ustala się kształtu dachu;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy 1,5 m od linii rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz odpowiednio 8,0 m i 3,0 m od linii

- rozgraniczającej terenu sąsiadującego z pasami drogowymi dróg gminnych, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenów w:
 - a) granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m² z zastrzeżeniem, iż powierzchnia ta nie dotyczy wydzielania wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, wydzielania terenów dla infrastruktury technicznej oraz podziału w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
 - 10) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §18 niniejszej uchwały.
 - 11) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wojewódzkiej Nr 835 oznaczonej symbolem KD-W(G) (ul. Partyzancka, poza granicami opracowania planu).

Rozdział 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14.

1. W granicach obszarów objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 2, nie występują tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania. Nie występuje także konieczność pozyskiwania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i gruntów leśnych na cele nieleśne.
2. Obszary objęte planem znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów :
 - 1) otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej uchwale;
 - 2) w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), dla którego obowiązują obowiązujące nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 10

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15.

Nie określa się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Rozdział 11

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

§ 16.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych planem uwzględnić przebieg ciągów sieci infrastruktury technicznej;
- 2) z zastrzeżeniem lit. c), nakazuje się zachować bezpieczny odstęp od urządzeń elektroenergetycznych przy lokalizacji zabudowy:
 - a) dla linii napowietrznych nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii kablowych oraz złączy nN należy zachować pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną zakazuje się budować obiektów, sadzić drzew oraz składować materiałów;
- 4) nakaz stosowania w działalności produkcyjnej i usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 5) w terenach objętych planem lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej od 50 m nad poziomem terenu wymaga postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez istniejący układ drogowy obejmujący:
 - 1) drogę wojewódzką Nr 829 oznaczoną symbolem KD-W(G) (ul. Partyzancka, poza granicami opracowania planu),
 - 2) drogi gminne (poza granicami opracowania planu).
2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych planem poprzez :
 - 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
 - 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w formie garaży lub wydzielonych miejsc do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej:
 - 1) 10 miejsc do parkowania na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków z koniecznością zapewnienia stanowisk parkingowych dla samochodów dostawczych lub 10 miejsc do parkowania na 100 stanowisk pracy w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
 - 2) 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.
4. W obszarach objętych planem nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§18.

1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę:
 - a) do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez istniejące i projektowane przyłącza,
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,
 - c) zapewnienie możliwości konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowo-komunalnych siecią kanalizacji bytowo-komunalnej do oczyszczalni ścieków;
 - b) obowiązek docelowego wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w przyłączy kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków bytowo-komunalnych,
 - c) odprowadzenie ścieków przemysłowych (technologicznych) pochodzących z prowadzonej działalności usługowej oraz produkcyjnej należy rozwiązać indywidualnie w dostosowaniu do prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące;
- 3) odprowadzenia wód opadowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika, w tym z zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), zlokalizowanych w granicach odwadnianego terenu;
- 4) zaopatrzenia w elektroenergetykę:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę nowych odcinków i rozbudowę istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych SN/nN a także dopuszcza się możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejszą uchwałą,
 - c) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe oraz zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
 - a) obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i regulaminem gminy,
 - b) systematyczny wywóz odpadów komunalnych na składowisko odpadów oraz zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) magazynowanie do czasu wywozu wytworzonych odpadów w sposób selektywny uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko,

- d) gromadzenie odpadów w szczelnych, oznaczonych pojemnikach na terenie utwardzonym lub w pomieszczeniach przeznaczonych na gromadzenie i segregację odpadów wydzielonych w budynkach, zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych;
- 6) telekomunikacji poprzez dopuszczenie budowy i rozbudowy sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w układzie przewodowym i bezprzewodowym przy zachowaniu warunków zgodnie z przepisami odrębnymi jako inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) energetyki ciepłej poprzez:
 - a) bazowanie na indywidualnych i lokalnych źródłach ciepła,
 - b) docelowe stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło (np. gaz, olej opałowy, biomasa itp.) – zmiany struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - c) remonty systemów ogrzewania oraz termomodernizację (istniejących) budynków;
- 8) zaopatrzenia w gaz poprzez:
 - a) realizację sieci gazowej wraz z możliwością jej konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń, a następnie poprzez jej rozbudowę w oparciu o systemy istniejące,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.
- 2. Dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami planu.
- 3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na załączniku graficznym), poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowania obiektów od tych sieci; w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania terenu.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 19.

Na obszarach objętych planem nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego §20.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego z zakresu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

Rozdział 15.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości § 21.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości

- 1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem P;
- 2) 30% - dla terenów oznaczonych symbolem P,U;

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§22.

W obszarach wskazanych na rysunkach planu, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjętego Uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm.

§23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

§24.

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

Przewodniczący Rady

Uzasadnienie

do Uchwały Nr.....Rady Gminy Milejów z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów Osada

1. Wstęp

Przedmiotowy projekt planu stanowi realizację uchwały Nr XXI/124/20 Rady Gminy Milejów z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada

Na terenie objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Sporządzony plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującej zmiany planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz 293 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zweryfikowania ustaleń planu w zakresie dotyczącym funkcji terenu jaką były dotychczas tereny usług komercyjnych wraz z rozszerzeniem katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji w ramach nowego przeznaczenia.

Przyjęta w Studium polityka przestrzenna koncentruje się przede wszystkim na alokacji przestrzennej inwestycji celu publicznego (w rozumieniu przepisów art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i kształtowaniu innych. elementów struktury zagospodarowania przestrzennego gminy. Miejscowości wyznaczone w Studium jako główne ośrodki aktywności osadniczej i gospodarczej (grupa I i II), w tym Milejów - Osada tworzą na tle pozostałych jednostek wiodące ogniwa rozwoju społeczno - gospodarczego gminy. Studium wzmacnia znaczenie tych jednostek poprzez lokalizację na tych terenach inwestycji celu publicznego oraz stworzenie w tych jednostkach warunków podstawowej obsługi mieszkańców pozostałych miejscowości gminy oraz rozwoju nierolniczych działalności gospodarczych. Milejów – Osada zaliczona do I grupy jako centralny ośrodek gminy skupia funkcje typowe dla jednostki największej pod względem liczby mieszkańców, o największym znaczeniu społecznym, gospodarczym i administracyjnym w gminie. Ośrodek przewidziany do rozwoju funkcji mieszkaniowej wielo-i-jednorodzinnej, wzmocnienia obsługi administracyjnej, funkcji gospodarczej, wyspecjalizowanych funkcji usługowych (ochrona zdrowia, pozarolnicze usługi dla ludności, obsługa biznesu). Jako główny ośrodek aktywności lokalnej, powiązany przestrzennie i funkcjonalnie z Jaszczowem, Milejowem oraz Łysołajami proponowany jest do rangi jednostki o charakterze miejskim, w której w ramach kierunków rozwoju ustala się funkcje mieszkaniową, usługową i przemysłową, oświaty i kultury, a także turystyczną i wypoczynkową.

Rysunki planu zostały opracowane w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w §7 części opisowej uchwały jak i również na załącznikach Nr 1 i Nr 2. Na rysunkach planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §8 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §13 przedmiotowej uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania istniejącego terenu inwestycyjnego i wytyczenie zasad zagospodarowania dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w szczególności dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy w §8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Odstąpiono od zasad kształtowania krajobrazu. Zagadnienie w zakresie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania i warunkami zabudowy terenu zawartymi w §13, a także ustaleniami §9 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Plan stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym. Z uwagi na brak występowania terenów przestrzeni publicznej odstąpiono również od zasad jej kształtowania.

3) Wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §9 projektu uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszary objęte planem znajduje się w graniach otuliny Nadwieprzańskiego Parku krajobrazowego, dla której ustalono wprowadzono regulacje dotyczące ochrony przyrody. Zgodnie z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ust. 6 lit c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie stwierdzono konieczności występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. Jednocześnie nie stwierdzono także konieczności wystąpienia do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne oraz do Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W §11 planu odstąpiono od ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak takich uwarunkowań.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

Plan miejscowy w §9 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na terenach objętych planem, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenów nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwość w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie mogą powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Plan miejscowy w swoich granicach opracowania nie obejmuje terenów dróg publicznych, ani stref zamieszkania oraz stref ruchu. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania określone są względem wprowadzonej funkcji terenu i potrzeb. Stopień realizacji potrzeb osób niepełnosprawnych zależeć będzie od rodzaju realizowanej zabudowy. §14 zawiera natomiast ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych. W granicach terenów objętych planem nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożenia osuwania się mas ziemnych, nie występują także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod określoną formę zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których została on sporządzany. Jednak zawarte w §13 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada”. Realizacja ustaleń planu pozwoli na rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Plan nie zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy. Dla przedmiotowych terenów nastąpi wzrost wartości nieruchomości. Sporządzony plan miejscowy i jego realizacja przyniesie gminie korzyści długoterminowe w postaci utrzymania wpływów z podatku od nieruchomości.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty należące do jednostki prywatnej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Ustalenia planu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem

i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach opracowania planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, a §20 określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy tym samym nie narusza interesu publicznego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan miejscowy w §17 i §18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Wymóg ten został spełniony poprzez ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie zamieszczone na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten został spełniony poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zostanie zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej.

13) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapisy planu zawarte w §9 i §18 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

14) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych z uwzględnieniem wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy

Ustalenia przyjęte w planie równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu

zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, co zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniona zostanie możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez umożliwienie składania wniosków, a następnie uwag do przedmiotowego dokumentu oraz poprzez możliwość zapoznania się z projektem w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, a także poprzez udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych w nim rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Została również przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planowanego przeznaczenia na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zostanie też poddana zaopiniowaniu, a następnie publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia dokumentów do publicznego wglądu.

3. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy z uwzględnieniem wymagań określonych w art. 1 ust. 4 ustawy

Granice terenów objętych planem stanowią w zdecydowanym stopniu już tereny zabudowane, które położone są w obszarze istniejącej i ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

- 1) Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione w wyniku braku konieczności planowania nowego układu drogowego, a z uwzględnieniem wyłącznie istniejącego układu komunikacyjnego stanowiącego drogi publiczne z ustaloną rangą, znaczeniem drogi, a także odpowiednią klasą techniczną, na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan miejscowy nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych jako zrealizowane i istniejące, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie drogi, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w planie przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejącej funkcji, jako terenów zabudowy w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy.
- 2) Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w przypadku przedmiotowego planu nie występuje konieczność uwzględnienia tego wymogu.
- 3) Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w przypadku przedmiotowego planu, nie występuje konieczność

uwzględnienia tego wymogu.

- 4) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wprowadzenie faktycznego dotychczasowego przeznaczenia terenów pod zabudowę.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

W związku z art. 32 ust. 1 w 2017 r. wykonano opracowanie w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów, w którym dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Przeanalizowano ustalenia obowiązującego studium oraz wnioski w sprawie sporządzenia planu miejscowego. Ww. ocena została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/191/17 Rady Gminy Milejów z dnia 29 listopada 2017 r. Wyniki analizy nie stoją w sprzeczności z oceną stanu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów i wskazują potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Milejów.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż przedmiotowy plan miejscowego nie wywoła skutków finansowych dla budżetu gminy.

Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej.

6. Przebieg procedury planistycznej.

Procedura formalnoprawna planu przeprowadzona jest zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W ramach przeprowadzonej procedury w odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie Wójta gminy Milejów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynęły żadne inne wnioski od osób fizycznych, za wyjątkiem wniosku inwestora. Wniosek ten został wzięty pod uwagę w zaproponowanych rozwiązaniach planistycznych, odpowiednio do zakresu tematycznego regulacji prawnych możliwych do umieszczenia w projekcie planu.

Pozyskano także uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora ochrony Środowiska w Lublinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łęcznej.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia do przedmiotowego dokumentu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko obecnie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu, w trakcie którego wyznaczono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz termin zbierania uwag do wyłożonego dokumentu.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, projekt planu wraz z prognozą zostanie poddany procedurze formalnoprawnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla terenów produkcyjnych zlokalizowanych w obrębie Milejów - Osada –wyłożenie do publicznego wglądu

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć. Określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby jego możliwego zagospodarowania. Przedstawiony plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwala na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której została opracowana.