

UCHWAŁA NR LII/272/2022
RADY GMINY STANIN

z dnia 22 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin,
Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXII/129/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin, Rada Gminy Stanin uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu, iż projekt „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap I”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin” przyjętego Uchwałą Nr XVI/159/2001 Rady Gminy Stanin z dnia 28 czerwca 2001 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap I w granicach wskazanych na załącznikach graficznych od Nr 1 do Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o zmianie planu, należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r.

§ 3. 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

§ 4. 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały;
 - 2) rysunki zmiany planu wykonane na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będące integralną częścią uchwały.
2. Granice obszarów objętych zmianą planu określone są na rysunkach zmiany planu.

3. Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 4,2560 ha.

§ 5. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami U - tereny zabudowy usługowej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica opracowania zmiany planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) symbol literowy oraz numer terenu wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 5) granica korytarza ekologicznego;
- 6) stanowisko archeologiczne wraz ze strefą obserwacji archeologicznej;
- 7) obszar występowania GZWP Nr 215 „Subniecka Warszawska”;
- 8) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 9) linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
- 10) elementy wymiarowania rysunków.

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

§ 7. 1. Ilekroć w treści uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stanin w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap I;
- 2) zmianie planu – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 3) rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie planu przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 5) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, składające się z literowego symbolu oznaczającego rodzaj przeznaczenia terenu oraz numeru porządkowego terenu;
- 6) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) 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;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej;

- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które je uzupełniają lub wzbogacają i zajmują mniej niż 45% z ustalonego wskaźnika powierzchni zabudowy działki budowlanej, nie wliczając powierzchni pod drogami wewnętrznymi; w przypadku dopuszczenia na danym terenie innej niż podstawowa funkcji wyłącznie w formie lokali wydzielonych, przeznaczenie dopuszczalne powinno zajmować mniej niż 30% powierzchni użytkowej budynków;
- 10) liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie stanowiące 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;
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 12) pasach technologicznych – należy przez to rozumieć obszar o określonej szerokości po obu stronach od osi linii elektroenergetycznych, określony wyłącznie względem rodzaju linii elektroenergetycznych, (w przypadku linii napowietrznych wskazany na mapie zasadniczej), 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;
- 13) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług publicznych;
- 14) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją celów publicznych, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, zgodnie z przepisami odrębnymi, do przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 16) uciążliwości - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie wody, gleby i powietrza (w tym uciążliwe zapachy) ograniczone w oparciu o przepisy odrębne;
- 17) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia terenu, przeznaczenia podstawowego, wielofunkcyjnego lub dopuszczalnego;
- 18) uzupełnianiu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce częściowo zabudowanej;
- 19) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszej zmianie planu, 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

§ 8. Ustala się przeznaczenie terenów zabudowy usługowej określanych dalej jako tereny o symbolu przeznaczenia U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkalna oraz urządzenia infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne;
- 3) na wymienionych terenach ustala się:

- a) realizację i utrzymanie budynków usługowych z zakresu szkolnictwa, przedszkoli, placówek opiekuńczo - wychowawczych, kultury, rozrywki, obiektów sportowych i innych budynków i obiektów o zbliżonym charakterze,
- b) dopuszczenie budowy budynków garażowych (gospodarczych, garażowo-gospodarczych), urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, miejsc do parkowania, zieleni urządzonej, urządzeń sportowych i rekreacyjnych w tym z funkcją socjalno – administracyjną i gastronomiczną, trybun, wiat, placów zabaw i innych niezbędnych dla funkcjonowania terenu,
- c) dopuszczenie funkcji mieszkalnej wyłącznie w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych,
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń uciążliwych, a także urządzeń sportowych i rekreacyjnych o funkcji związanej ze sportami motorowymi i samochodowymi.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 9. Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

- 1) objęcie zmianą planu w zakresie układu funkcjonalno-przestrzennego terenów, w ramach których obowiązują określone zasady zagospodarowania, zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) wprowadzenie w granicach zmiany planu zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, za wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone niniejszą zmianą planu;
- 4) kształtowanie formy i gabarytów budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki wraz z innymi elementami zagospodarowania, w sposób zapewniający harmonijną całość z sąsiednim otoczeniem i nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;
- 5) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób niepełnosprawnych;
- 6) lokalizacja budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku zmiany planu;
- 7) adaptację istniejących budynków w ich istniejącej formie i z obecną funkcją, z możliwością rozbudowy, wymiany, remontów oraz dopuszczenie uzupełnienia zainwestowania terenu, a także rozbiórkę budynków i obiektów w złym stanie technicznym lub nieprzydatnych do dalszego użytkowania;
- 8) rozbudowa, przebudowa, adaptacja budynków istniejących, o którym mowa w pkt 7) musi odpowiadać parametrom jak dla budynków nowoprojektowanych określonych w Rozdziale 8 §14 i §15, z zastrzeżeniem pkt 9);
- 9) w istniejących budynkach, których parametry przekraczają ustalone zmianą planu wskaźniki i parametry dla budynków nowoprojektowanych, dopuszcza się w przypadku robót budowlanych zachowanie istniejących parametrów;
- 10) 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;
- 11) lokalizowanie obiektów budowlanych nie będących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z odrębnych przepisów;
- 12) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;
- 13) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki;
- 14) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;
- 15) dopuszczenie w granicach zmiany planu zmiany przebiegu istniejących sieci 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, a także wyznaczenie i urządzenie dojeżdż i dojazdów do działek.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) budynki z pomieszczeniami na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach odrębnych lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych,
 - d) obowiązuje zagospodarowanie w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu 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,
 - f) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale,
 - g) nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik w rozumieniu przepisów odrębnych, eliminujących zagrożenia dla środowiska,
 - h) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przyrody: tereny objęte niniejszą zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) tereny objęte zmianą planu znajdują się w:
 - a) obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 215 "Subniecka Warszawska", w obrębie Jednolitych Części Wód Podziemnych (PLGW 200075), i w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych: JCWP 200017248649 Bystrzyca do Samicy, dla których z zastrzeżeniem litery b), 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,
 - b) po ustanowieniu ochrony prawnej w oparciu o przepisy odrębne, obowiązywać będą dla zbiornika GZWP Nr 215 („Subniecka Warszawska”) zasady zgodne z aktem ustanawiającym obszar ochronny zbiornika,
- 4) w granicach korytarza ekologicznego, który w terenie oznaczonym symbolem SIU stanowi obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów znajdujących się poza jego granicami, ustala się ochronę planistyczną polegającą na respektowaniu funkcji ekologicznych poprzez:
 - a) nieingerowanie zabudową kubaturową w wartościową zieleń,
 - b) zagospodarowaniu terenów w sposób nie utrudniający czynnej lub biernej migracji zwierząt i roślin.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 11. 1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- 1) określone zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zawarte w Rozdziale 8 w jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;
- 2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz;
- 4) nakaz dostosowania architektury budynków i budowli projektowanych lub przebudowywanych do otaczającego krajobrazu.

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

§ 12. 1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
 - a) na obszarach objętych zmianą planu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) w granicach opracowania zmiany planu w terenie oznaczonym symbolem S1U znajduje się stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym prace ziemne planowane w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) tereny krajobrazów kulturowych - na obszarach objętych zmianą planu nie występują chronione krajobrazy kulturowe;
- 3) tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej - na obszarach objętych zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zabezpieczenie znaleziska i miejsca jego odkrycia oraz bezzwłoczne powiadomienie o odkryciu właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Na obszarach objętych zmianą planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznej wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – nie ustala się zasad kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

2. Obszarami przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej są tereny usług sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami U, służące m.in. organizacji imprez masowych, dla których ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia ogólnodostępności;
- 2) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem możliwości jego powiązań funkcjonalno-przestrzennych umożliwiających organizację imprez masowych;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym do urządzeń i obiektów dla potrzeb sportu i codziennej rekreacji oraz komunikacji (ciągów pieszych, przejść pieszych, czasowych miejsc postojowych) poprzez m.in. likwidację progów wysokościowych;
- 4) wyposażenie w elementy detalu urbanistycznego podnoszące jakość użytkową i estetyczną przestrzeni;

- 5) części nadziemne infrastruktury technicznej należy realizować w sposób logiczny, jako elementy wkomponowane harmonijnie w zagospodarowanie przestrzeni publicznej.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. W granicach obrębu Stanin dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **S1U** (załącznik Nr 1) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) realizację nowych budynków i obiektów, a także utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 15% 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;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych do 10,0 m,
 - b) obiektów kubaturowych dla potrzeb funkcji sportowo – rekreacyjnej do 15,0 m,
 - c) budowli sportowych do 18,0 m,
 - d) pozostałych budynków w tym gospodarczych i garażowych i obiektów budowlanych do 7,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) geometria dachu: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia i jego kształtu;
- 5) dopuszcza się w ramach terenu wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdów do działek budowlanych i dojazdów pożarowego, wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, a także dopuszcza się podział w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - 15,0 m od granicy terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi wojewódzkiej oraz 15,0 m od granicy terenu sąsiadującego z rzeką, zgodnie z załącznikiem graficznym; nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi stanowiącej ogólnodostępny dojazd do działek rolnych i leśnych oznaczonej nr ew. 349;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §20 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 3;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu granicy korytarza ekologicznego,
 - c) lokalizacji obszaru stanowiska archeologicznego wraz ze strefą obserwacji archeologicznej,
 - d) przebiegu linii elektroenergetycznej SN15kV wraz z pasem technologicznym;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDG807L (poza obszarem zmiany planu).

§ 15. W granicach obrębu Jeleniec dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **J1U** (załącznik Nr 2) ustala się zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:

- 1) realizację nowych budynków i obiektów, a także utrzymanie istniejących z uciążliwością w granicach władania terenem;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się od 0,01 do 1,8;
- 3) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych do 10,0 m,
 - b) obiektów kubaturowych dla potrzeb funkcji sportowo – rekreacyjnej do 15,0 m,
 - c) budowli sportowych do 18,0 m,
 - d) pozostałych budynków w tym gospodarczych i garażowych i obiektów budowlanych do 7,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, a także wież, masztów, kominów i innych budowli;
- 4) geometria dachu: dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia i jego kształtu;
- 5) dopuszcza się w ramach terenu wydzielanie wewnętrznego układu komunikacyjnego spełniającego wymagania dojazdu do działek budowlanych i dojazdu pożarowego, wydzielanie terenów dla urządzeń infrastruktury technicznej, a także dopuszcza się podział w celu powiększenia lub polepszenia funkcjonowania działek istniejących;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 m od granicy terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi powiatowej oraz 6,0 m od granicy terenu sąsiadującego z pasem drogowym drogi gminnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 7) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z §20 niniejszej uchwały;
- 8) w zakresie ustalonych wymagań odnośnie miejsc do parkowania obowiązują ustalenia zawarte w §19 ust. 3;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - a) występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitej Części Wód Podziemnych,
 - b) przebiegu strefy sanitarnej ochronny od cmentarza;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDZ1354L (poza obszarem zmiany planu) oraz z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD2654L (poza obszarem zmiany 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

§ 16. 1. W granicach obszarów objętych zmianą planu, 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, nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów, ani nie występują formy ochrony przyrody objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

2. Obszary i obiekty objęte zmianą planu znajdują się w granicach terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) stanowisko archeologiczne wraz ze strefą ochrony archeologicznej ujęte w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowane w terenie oznaczonym symbolem S1U obręb Stanin.

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. W granicach opracowania zmiany planu nie określa się granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego nieruchomości z uwzględnieniem następujących zasad i warunków:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie mniejsza niż 1200 m² ;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego nie powinien być mniejszy niż 45°;
- 4) warunki, o których mowa w pkt 1) - 3) nie dotyczą terenów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w przypadku scaleń i podziałów nieruchomości, należy dostosować granice nieruchomości do linii rozgraniczających terenu; ustala się możliwość tworzenia działek będących wielokrotnością działek, o których mowa w pkt 1) - 3).

Rozdział 11.

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

§ 18. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) przy realizacji inwestycji na obszarach objętych zmianą planu 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 SN 15kV pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych nN pas technologiczny o szerokości 5,0 m (po 2,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - c) dla linii kablowych oraz złączy nN pas technologiczny o szerokości 1,0 m (po 0,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - d) w przypadku likwidacji linii ograniczenia tracą moc;
- 3) ustala się strefę wolną od nasadzeń drzew wysokich wzdłuż linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii napowietrznych SN i nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi linii),
 - b) dla linii kablowych nN pas o szerokości 3,0 m (po 1,5 m na każdą stronę od osi linii);
- 4) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości linii elektroenergetycznych lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;
- 5) w pasach technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną zakazuje się budować obiektów oraz składować materiałów, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) zabudowa w obszarach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznej jest możliwa przy spełnieniu wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów;
- 7) nakaz stosowania w działalności usługowej instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi;
- 8) w strefie sanitarnej ochrony w odległości powyżej 50,0 m i mniejszej niż 150,0 m od granicy cmentarza obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - b) dla budynków korzystających z wody obowiązuje podłączenie do sieci wodociągowej;

- 9) w strefie sanitarnej ochrony w odległości mniejszej niż 50,0 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizacji budynków korzystających z wody;
- 10) w terenach objętych zmianą planu 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

§ 19. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą planu poprzez istniejący układ drogowy obejmujący drogi publiczne znajdujące się poza obszarem zmiany planu, jako powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

- 1) drogę wojewódzką Nr 807L;
- 2) drogę powiatową Nr 1354L;
- 3) drogę gminną Nr 2645L.

2. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji terenów objętych zmianą planu poprzez:

- 1) możliwość rozbudowy układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu o dojścia i dojazdy, ciągi piesze i drogi wewnętrzne;
- 2) obowiązek zachowania parametrów spełniających wymagania dróg pożarowych przy realizacji układu komunikacyjnego w granicach zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

3. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych realizowanych w granicach działki budowlanej w formie garażu lub wydzielonego na działce miejsca do parkowania, przy zastosowaniu wskaźników co najmniej 1 miejsce do parkowania dla na każde 110 m² powierzchni zabudowy budynku szkoły, w tym jedno miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

4. Dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy, a pasem drogowym.

5. W obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się przebiegu dróg rowerowych.

§ 20. 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 budowy nowych odcinków, rozbudowy i przebudowy sieci w oparciu o systemy istniejące oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń;

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) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje podłączenie do niej budynków odprowadzających ścieki do zbiorników bezodpływowych,

- d) zapewnienie odprowadzania ścieków w sposób nie powodujący zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
 - e) 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) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych,
 - 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), lokalizowanych 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,
 - d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych - paneli fotowoltaicznych,
 - e) dopuszcza się stosowania paneli fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarki odpadami poprzez:
- a) spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami,
 - b) zakaz składowania jakichkolwiek odpadów, w tym niebezpiecznych,
 - c) obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu;
- 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 cieplnej 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) istniejącą sieć gazową 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 zmianą planu w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu.

3. Przy zagospodarowaniu obszarów objętych zmianą planu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach zmiany planu), 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

§ 21. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 14.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 22. W granicach zmiany planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego:

- 1) polegającej na urządzeniu terenów usług publicznych z zakresu szkolnictwa, przedszkoli, placówek opiekuńczo - wychowawczych, kultury, rozrywki, obiektów sportowych i innych budynków i obiektów o zbliżonym charakterze;
- 2) z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami zmiany planu.

Rozdział 15.

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

§ 23. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 10% - dla terenów oznaczonych symbolami U.

Rozdział 16.

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stanin.

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

Przewodniczący Rady Gminy


Zofia Czubek

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LII/272/2022
Rady Gminy Stanin
z dnia 22 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY STANIN**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesółówka, Tuchowicz i Jeleniec, gmina Stanin – etap I

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Gminy Stanin stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni po wyłożeniu, przewidzianym na składanie uwag, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesółówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gminy Stanin - etap I, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy

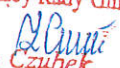
Zofia Czubek

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr LII/272/2022
Rady Gminy Stanin
z dnia 22 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, gmina Stanin – etap I nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Zofia Czubek

Uzasadnienie

do Uchwały Nr LII/272/2022 Rady Gminy Stanin z dnia 22 sierpnia 2022 roku w sprawie
uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin,
Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin – etap I

1. Wstęp

Przedmiotowa zmiana planu stanowi realizację Uchwały Nr XXII/129/2020 z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin.

Na obszarach objętych zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r. Sporządzona zmiana planu po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas ww. obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany miejscowego planu dotyczy terenów w granicach jego obowiązywania. W trakcie prac planistycznych podjęto decyzję o etapowym uchwalaniu zmiany planu. W ramach etapowania wyodrębniono tereny, na których mają być realizowane inwestycje celu publicznego i które zostały skierowane do I etapu uchwalenia zmiany planu. Z uwagi na art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) jeden z wyodrębnionych terenów wymagał również wystąpienia do właściwego organu, jakim jest Marszałek Województwa Lubelskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nieleśne. Tym samym przedmiotem zmiany miejscowego planu dla etapu I są dwa obszary – pierwszy zlokalizowany w obrębie Stanin, a drugi w obrębie Jeleniec. Na obu terenach stanowiący tereny zabudowy zlokalizowane są usługi publiczne z zakresu oświaty. Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanych w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zweryfikowania ustaleń planu w zakresie dotyczącym zabudowy dopuszczonej do realizacji oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary objęte zmianą planu miejscowego stanowi fragment przestrzeni zabudowanej, o korzystnym głównym układzie komunikacyjnym dla jego funkcjonowania. Nowe inwestycje, przyczynią się do zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych gminy Stanin z zakresu inwestycji celu publicznego.

Granice opracowania obejmują wyznaczone w Studium tereny zabudowy usługowej. Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin, przyjętego uchwałą Nr XVI/159/2001 Rady Gminy Stanin z dnia 28 czerwca 2001 r.

Zmiana planu miejscowego będąca przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje i uszczegóławia kierunki rozwoju struktury przestrzennej wynikające ze studium, uwzględnia zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także zasady ochrony walorów środowiskowych, kulturowych i krajobrazowych.

Zmiana planu miejscowego w granicach wskazanych na załącznikach graficznych sporządzana został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.

Rysunki zmiany 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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załącznikach Nr 1 i Nr 2. Na rysunkach zmiany planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. §9 zmiany planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §14 i §15 przedmiotowej zmiany planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania przedmiotowych terenów. Celem regulacji przyjętych w zmianie planu jest utrzymanie zasad zagospodarowania na terenach inwestycyjnych i wytyczenie zasad zagospodarowania dla terenów z przeznaczenia podstawowego. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zmiana planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §10 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §11 określający zasady kształtowania krajobrazu. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż tego typu audyt dla województwa lubelskiego nie został dotychczas sporządzony. Zmiana planu zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, a także jakości jej wykonania. Zmiana planu stwarza warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

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

Wymóg ten został spełniony poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały. W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach zmiany planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalenia zmiany planu

przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów - zasobów wodnych. Obszary objęte zmianą planu znajdują się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, bądź jego zmiany, określoną w art. 17 pkt 6 lit. c) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa. Stwierdzono natomiast konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne. W związku z powyższym przeznaczono na cele nieleśne grunty leśne objęte zmianą planu, o powierzchni 0,2774 ha, które uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia decyzją z dnia 5 kwietnia 2022 r, znak: RR-IX.7151.10.2022.JPW.

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

Zmiana planu miejscowego w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W paragrafie tym wprowadzono regulacje dotyczące zagadnień w zakresie terenów i obiektów objętych wpisem do gminnej ewidencji zabytków na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odstąpiono natomiast od regulacji w zakresie terenów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a także objętych ochroną, jako dobra kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenach objętych ustaleniami zmiany planu miejscowego.

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

Zmiana planu miejscowego w §10 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarach objętych zmianą planu, uciążliwości wynikające z zagospodarowania terenu nie mogą przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a uciążliwości 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. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W §19 odniesiono się do regulacji dotyczących wydzielania miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zmiana planu 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. §16 zawiera 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 obszarów objętych zmianą planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią i 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 Stanin. Zmiana planu miejscowego została opracowana zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jej treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenów, dla których została sporządzana. Jednak zawarte w §14 i §15 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin”. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na rozwój terenów w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu nie zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy, a co za tym idzie w przedmiotowym przypadku nie wystąpią koszty związane z realizacją zamierzeń inwestycyjnych.

7) Prawo własności

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez szczegółową analizę struktury własności oraz wskazanie działek należących do Gminy Stanin, w tym pod inwestycje celu publicznego (tereny zabudowy usługowej). Ustalenia zmiany 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. W sporządzonej zmianie planu miejscowego wzięto pod uwagę zamierzenia inwestycyjne gminy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W zmianie planu uwzględniono warunki inwestowania korzystne dla gminy, m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczalnej do realizacji.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania zmiany planu nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

9) Potrzeba interesu publicznego

Główną zasadą polityki przestrzennej dotyczącej kształtowania przestrzeni publicznych jest wyznaczenie/lokalizacja obszarów przestrzeni publicznych. Zmiana planu realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in. poprzez kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, ochronę walorów widokowych określanie wysokości zabudowy oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych, określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących, jak również projektowanych budynków. Zmiana planu miejscowego ustala także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, oraz określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zmiana planu poprzez swoje zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, daje szansę na utrzymanie charakteru przestrzeni i podniesienie jej walorów. W zmianie planu miejscowego nie wyznaczono terenów dróg publicznych.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały ujęte w §20 tejże uchwały. Zmiana planu miejscowego nie obejmuje terenów dróg publicznych, nie wprowadzono w nim także 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 internetowej gminy, Biuletynie Informacji Publicznej i na tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowej zmiany 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. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia zmiany planu miejscowego wynikającej z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zagwarantowano udział społeczeństwa w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wypełniając tym samym wymogi ustawy 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. Opracowany projekt zmiany planu miejscowego (etap I) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany uzgodnieniom i opiniowaniu, a następnie wyłożeniu do publicznego wglądu, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa nad pracami z nim związanymi. Wyłożenie projektu dokumentu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 30 maja 2022 r., a dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko w dniu 11 maja 2022 r. Społeczeństwo o wyłożeniu projektu dokumentu do publicznego wglądu

zostało powiadomione poprzez stosowne ogłoszenia i obwieszczenia, w tym również o terminie i sposobie składania uwag do dnia 13 czerwca 2022 r. Uwagi do projektu dokumentu mogły być składane na piśmie, do protokołu oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu, projekt zmiany planu był zamieszczony na stronie internetowej Urzędu Gminy i na Bip-ie. Do przedmiotowego projektu zmiany planu nie wpłynęła żadna uwaga.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wymóg ten zostanie spełniony poprzez dokumentowanie dotychczasowych wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu miejscowego. Na każdym etapie sporządzania projektu zmiany 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 zmiany planu zawarte w §10 i §20 zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę.

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

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczasowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi: Stanin, Wesołówka, Tuchowicz i Jeleniec, Gmina Stanin przyjęty uchwałą Nr IX/55/2011 Rady Gminy Stanin z dnia 19 lipca 2011 r. funkcjonujący jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalenia przyjęte w zmianie planu równoważą interes publiczny z interesem właścicieli prywatnych. Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, 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 zmiany planu miejscowego. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji infrastruktury technicznej w celu zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych zmianą planu w niezbędne media. Obszary objęte zmianą planu miejscowego były przeznaczone pod tereny zabudowy usługowej. Zmiana planu nie wyznacza więc nowych terenów budowlanych, a jedynie weryfikuje ustalenia dla istniejącego terenu inwestycyjnego. Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono 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 zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany 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. Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany planu. Została w związku z tym przygotowana również 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 została też poddana zaopiniowaniu, a następnie została poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia. Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu zmiany planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez składanie wniosków i uwag do projektu dokumentu. Ustalenia zmiany planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

4. 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

Tereny objęte zmianą planu miejscowego w zakresie etapu I były już dotychczas przeznaczone dla sytuowania zabudowy i położone w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Tym samym granice terenów objętych planem stanowią już tereny zabudowane. Uwarunkowania i skutki ekonomiczne zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych. W nawiązaniu do powyższego:

W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

- 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, dla których ranga i znaczenie drogi, a także odpowiednie klasy techniczne, zostały określone na podstawie stanu istniejącego z uwzględnieniem obowiązującego w tym zakresie dotychczasowego planu miejscowego i przepisów odrębnych. Obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym, jako zrealizowanych i istniejących, a wpływa wyłącznie na uporządkowanie zapisów dotyczących istniejącej zabudowy. W ten sposób zapewniono optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy, a przyjęte w zmianie planu przeznaczenie terenów, stanowi adaptację istniejących funkcji w świetle dotychczasowych aktów planistycznych gminy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewnia dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez istniejące ciągi komunikacyjne;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w przypadku przedmiotowej zmiany 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 wyznaczenie terenu w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

5. 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

„Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stanin w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stanin” przyjęto uchwałą Nr XXXIV/184/2021 Rady Gminy Stanin z dnia 25 marca 2021 roku.

Wyniki sporządzonej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stanin w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Stanin”, potwierdzają zasadność sporządzania przedmiotowej zmiany planu. Obecnie obowiązujący na terenie gminy Stanin miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji zarówno w celu doprowadzenia do zgodności z aktualnymi wymogami prawa jak i w celu umożliwienia realizacji zgodnych ze studium zamierzeń inwestycyjnych w celu uwzględnienia planowanej realizacji inwestycji publicznych na różnych szczeblach administracji rządowej i samorządowej stymulujących szeroko rozumiany rozwój gminy.

Przedstawiona zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanin przyjętego uchwałą Nr XVI/159/2001 Rady Gminy Stanin z dnia 28 czerwca 2001 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu zmiany planu miejscowego prognozy skutków finansowych jej uchwalenia należy stwierdzić, iż zmiana planu miejscowego dla etapu I może się wiązać z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na rozbudowę infrastruktury społecznej.

Uchwalenie zmiany planu nie powoduje konieczności wypłat rekompensat związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, ani koniecznością wykupu gruntu. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia kosztów podziałów geodezyjnych i wycen nieruchomości.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie obszarów objętych zmianą planu miejscowego, będzie motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia zmiany planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Poprawi się tym samym dostępność mieszkańców do ogólnodostępnych usług publicznych.

7. Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna zmiany planu przeprowadzona została 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 Stanin o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych. Pozyskano 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 Łukowie.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia do przedmiotowego dokumentu. Projekt zmiany planu (etap I) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2022 r. do 30 maja 2022 roku, w trakcie którego, w dniu 11 maja 2022 r. zorganizowano dyskusje publiczne nad przyjętymi w projekcie zmiany planu dla etapu I rozwiązaniami. Termin zbierania uwag do wyłożonego dokumentu upłynął z dniem 13 czerwca 2022 roku. W terminie przewidzianym na zbieranie uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Powyższe oznacza, że przedmiotowa zmiana planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy Stanin w celu uchwalenia, a podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Przewodniczący Rady Gminy

Zofia Czubek

