UCHWAŁA NR XXIX/140/26
RADY GMINY MILEJÓW

z dnia 29 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w związku z art. 67 ustawy ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr LXX/395/2024 Rady Gminy Milejów z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów, Rada Gminy Milejów uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, iż projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów" 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów w granicach wskazanych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszarów objętych planem oraz zakresu obowiązywania rysunku planu

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:

1) ustalenia planu będące treścią niniejszej uchwały;

2) rysunek planu miejscowego wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 0,1532 ha.

§ 3.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu;

2) Załącznik Nr 2 – 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 3 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie pliku GML.

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) klasa przeznaczenia terenu, symbol wraz z numerem oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego;

5) obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin);

6) wymiarowanie elementów rysunku.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5.

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 dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów;

2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu wraz z symbolem i numeracją, ograniczony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

6) 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, a także inne obowiązujące akty prawa miejscowego;

7) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć określone dla terenu przeznaczenie składające się z dwóch klas z dozwolonego poziomu;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię stanowiącą granice dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania; nieprzekraczana linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, które mogą wykraczać poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

9) celu publicznym – należy przez to rozumieć cel publiczny związany z realizacją celów, o których mowa w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami;

10) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym ponadnormatywne zjawiska fizyczne i chemiczne 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;

11) adaptacji – należy przez to rozumieć utrzymanie stanu istniejącego lub przystosowanie, dostosowanie, dopasowanie istniejącego zagospodarowania do funkcji z zakresu przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;

12) modernizacji – należy przez to rozumieć unowocześnienie i poprawę stanu technicznego obiektów budowlanych;

13) elemencie detalu urbanistycznego – należy przez to rozumieć elementy, które służą prawidłowemu funkcjonowaniu i upiększeniu przestrzeni między budynkami (nawierzchnie, ogrodzenia, obiekty małej architektury, meble miejskie, oświetlenie, znaki informacyjne i inne).

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne powszechnie obowiązujące akty prawne, a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem
Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

Ustala się przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-UB – teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

Ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez:

1) zakaz wprowadzania funkcji i zagospodarowania terenu innych niż określone niniejszym planem;

2) 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 powodujący dysharmonii z cechami estetycznymi istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu;

3) zastosowanie w budynkach spójnych wykończeń;

4) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków i terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych;

5) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;

6) lokalizowanie obiektów budowlanych niebędących budynkami w odległościach od dróg nie mniejszych niż wynikające z przepisów odrębnych;

7) dopuszczenie możliwości lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

8) kształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny;

9) adaptację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością konserwacji, wymiany, przebudowy i remontów;

10) dopuszczenie w granicach planu lokalnych zmian 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 wyznaczonymi i urządzonymi dojściami i dojazdami do działek.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

1. Ustala się zasady ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) nie ustala się, dla terenu objętego planem, dopuszczalnych poziomów hałasu;

3) zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich;

4) 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;

5) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków i odpadów technologicznych do wód powierzchniowych, podziemnych, gleby i do ziemi; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu;

6) odprowadzenie wód opadowych z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Teren położony w otulinie Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, w związku z czym obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z obowiązującego w tym zakresie przepisów odrębnych.

3. Ustala się ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), a w jego obszarze ustala się nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące ochrony wód podziemnych; jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniami.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9.

1. Ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

1) określanie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w §21, jako elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe;

2) uwzględnienie kompozycji zieleni średniej lub wysokiej o charakterze krajobrazowym w zagospodarowaniu działek przeznaczonych pod zabudowę.

2. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

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

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej, ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

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

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

§ 12.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary 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 i ze względu na brak takich uwarunkowań nie określa się granic i sposobów ich zagospodarowania.

2. Wskazuje się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla których obowiązują przepisy odrębne i ustalenia niniejszej uchwały dla:

1) otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, o której mowa w §8 ust. 2 niniejszej uchwały;

2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin), o którym mowa w §8 ust 3 niniejszej uchwały.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13.

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

2. Plan nie określa granic terenów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, gdyż obszar objęty planem dotyczy jednego terenu.

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

§ 14.

1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów i kształtowaniu zabudowy położonej w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawa budowlanego i warunkami technicznymi usytuowania danej sieci;

2) zakaz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić bezpieczeństwu ludzi, trwałości urządzeń infrastruktury technicznej lub mogących uniemożliwić ich konserwację w czasie eksploatacji;

3) w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązuje zachowanie warunków zgodnie z przepisami odrębnym.

2. Ustala się zakaz zabudowy dla budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i biogazowni.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.

1. Obszar planu nie obejmuje terenów systemu komunikacji - nie ustala się zasad ich modernizacji, rozbudowy i budowy.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, w tym w zakresie połączeń z istniejącym układem drogowym ponadlokalnym, dla którego zasady zagospodarowania określono w ustaleniach §21 uchwały, ustala się poprzez teren drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 16.

1. Nakazuje się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania przy zastosowaniu wskaźników co najmniej 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków oraz 2 miejsca do parkowania dla rowerów.

2. Ustala się minimalny wskaźnik miejsc do parkowania przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizowanych w granicach działki budowlanej 1 miejsce na 1 budynek w przypadku, gdy jego powierzchnia użytkowa jest większa niż 100 m².

3. Ustala się realizacje miejsc postojowych w formie:

1) niezadaszonych miejsc postojowych;

2) garaży wolnostojących lub wbudowanych w obiekt przeznaczenia podstawowego.

4. Nakaz realizacji miejsc do parkowania wynikających z powyższych wskaźników na terenie działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja.

§ 17.

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

1) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, remontu, przebudowy, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;

2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenie objętym planem w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszarów z układem zewnętrznym, poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2 oraz przewody zlokalizowane poza obszarem planu na terenach dróg publicznych;

4) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenu objętego planem w sposób, który nie wykluczy możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustaleniami planu;

5) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej (w tym nie wskazanej na rysunkach 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;

6) budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury realizowaną w myśl przepisów prawa telekomunikacyjnego, w szczególności przepisów związanych z obronnością, bezpieczeństwem państwa oraz bezpieczeństwem i porządkiem publicznym, w zakresie telekomunikacji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) z sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę, przebiegającej poza obszarem planu, poprzez przyłącza do celów socjalno-bytowych, technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wyposażenia wszystkich budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;

3) 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;

4) minimalną średnicę przewodów sieci wodociągowej: Ø60 mm;

3. Ustala się zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej przebiegającej poza obszarem planu, poprzez indywidualne przyłączenie lub rozbudowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy Ø150mm;

2) zapewnienie możliwości konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz ewentualnej rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) na tereny nieutwardzone stanowiące naturalny odbiornik wód opadowych;

2) z utwardzonych powierzchni, lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji (np. poprzez rozsączanie w gruncie lub do zbiorników retencyjnych) lub odprowadzenie do cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

4) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej Ø150mm.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w elektroenergetykę:

1) zasilanie w energię elektryczną z systemów sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszczenie budowy nowych odcinków i rozbudowy istniejących odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, a także dopuszczenie możliwości ich konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń na zasadach określonych niniejsza uchwałą;

3) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na kablowe, zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych lub ich likwidację.

6. Ustala się zasady gospodarki odpadami polegające na zagospodarowaniu odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów.

7. Ustala się zasady dotyczące infrastruktury telekomunikacyjnej polegające na budowie i rozbudowie 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.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła;

2) 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;

3) stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

1) z systemów sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia oraz ze zbiorników gazu (podziemnych i nadziemnych);

2) minimalna średnica sieci gazowych Ø25 mm.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18.

Ustala się zasady i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;

2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej niezgodnej z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie, za wyjątkiem obiektów tymczasowych służących prowadzeniu robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem danego terenu.

Zasady lokalizacji inwestycji celu publicznego

§ 19.

W granicach planu zezwala się na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach ustalonych w planie z zakresu:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz łączności publicznej;

2) usług kultury;

3) usług bezpieczeństwa i porządku.

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

§ 20.

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółoweZasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 21.

Dla terenu oznaczonego symbolem 8.1UK-UB ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,001,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 2,4;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,2,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,8;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m z zastrzeżeniem, iż wysokość ta nie dotyczy infrastruktury technicznej, wież, masztów, kominów i innych, dla których tę ustala się maksymalnie 15,0 m,

b) geometrię dachu: dwuspadowe, wielospadowe o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, bez określania minimalnego kąta nachylenia;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu przyległej do drogi lokalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym;

5) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej (w kategorii powiatowej) znajdującej się poza granicami obszaru objętego miejscowym planem.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 22.

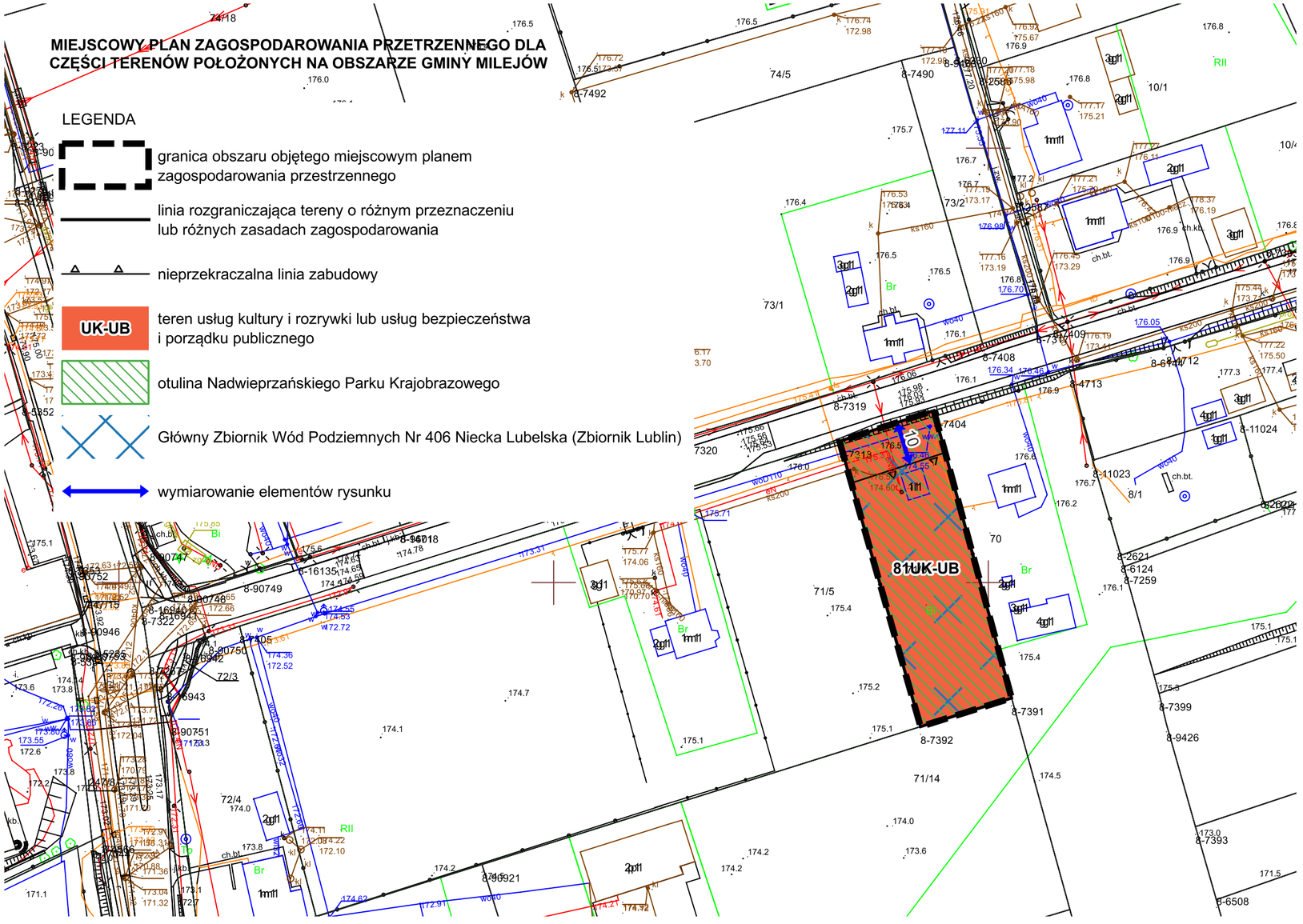
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejów.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Stańczak



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZETRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENÓW POŁOŻONYCH NA OBSZARZE GMINY MILEJÓW

LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- UK-UB — teren usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- otulina Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin)
- wymiarowanie elementów rysunku

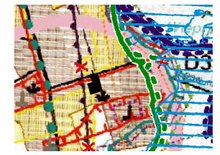
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXIX/140/26
Rady Gminy Milejów
z dnia 29 września 2026 roku

obręb: Jaszczów

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPDAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILEJÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/30/07 RADY GMINY MILEJÓW Z DNIA 26 KWIETNIA 2007 ROKU Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI SKALA1:25000



granice terenu objetego planem miejscowym

OZNACZENIA DO WYRYSU ZE STUDIUM

- obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działaności gospodarczych
- B — obszary zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i nierolniczych działaności gospodarczych
- OŚRODKI AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ I OSADNICZEJ
- grupa II
- drogi powiatowe
- ~~Nadwieprzański Park Krajobrazowy wskazane do objęcia zakazem zabudowy~~
- pomniki przyrody
- GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE MAP ZAGROŻENIA POWODZIA (2015 R.)
- GRANICA NADWIEPRZAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZAR OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 406/407 - PROPONOWANY

Układ współrzędnych: PUWG 2000 strefa 8 (EPSG:2179)
Plan miejscowy wykonano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej w skali 1:1000, pochodzacej z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego
Data wykonania kopii:2024-03-21
Nr licencji: GK.6642.486.2024_0610_ P

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX/140/26

Rady Gminy Milejów

z dnia 29 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY MILEJÓW

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy, nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIX/140/26

Rady Gminy Milejów

z dnia 29 września 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów.

Przedmiotowy plan stanowi realizację Uchwały Nr LXX/395/2024 Rady Gminy Milejów z dnia 4 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych na obszarze gminy Milejów.

Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm. Sporządzony plan po wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu w części znajdującej się w granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą.

Plan miejscowy w granicach wskazanych na załączniku graficznym sporządzany został w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz 538 z późn. zm.), w związku z art 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), zatem uznać należy, że spełnione zostały wymogi wynikające z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Zgodnie z art 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy, a do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 tejże ustawy Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Granice planu obejmują wyznaczony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów obszar zabudowanych wiejskich jednostek osadniczych wskazanych do przekształceń i uzupełnień zabudowy na cele rozwoju funkcji mieszkaniowych i rolniczych działalności gospodarczych.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego w przedmiocie uchwały obszarów była przede wszystkim konieczność zaktualizowania lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego dla obszarów objętych planem, w oparciu o określoną politykę przestrzenną w gminie, zawartą w dokumencie studium. Powyższe pociąga za sobą konieczność zrewidowania ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaktualizowania jego zapisów poprzez dostosowanie ich do obecnych uwarunkowań gospodarczych, społecznych i przestrzennych, a także przepisów odrębnych mających przełożenie na przedmiotowy dokument.

Plan miejscowy będący 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.

Rysunek planu został opracowany 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

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** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku graficznym Nr 1, na którym jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, §7 planu zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w §21 przedmiotowego planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Plan miejscowy realizuje dyspozycje Studium w zakresie wyznaczonych w tym dokumencie kierunków rozwoju obszarów. Celem regulacji przyjętych w planie jest utrzymanie zasad zagospodarowania w terenach inwestycyjnych, terenach podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, zlokalizowanych w strefach ograniczeń, objętych prawnymi i planistycznymi formami ochrony oraz wytyczenie dla tych terenów zasad zagospodarowania. Zgodnie z kierunkami rozwoju gminy wskazanymi w dokumencie studium w zarówno w układzie osadniczym oznaczonym symbolem B5, w ramach których zgodnie z ustalonymi zasadami wyznaczono teren usług. Z elementów składających się na całokształt ustaleń zawartych w planie można wskazać m.in. takie elementy jak:

- wyznaczenie docelowego obszaru zgodnie z załącznikiem graficznym,
- ochronę ukształtowanych, zasadniczych elementów układu urbanistycznego, regulacji zasad zagospodarowania terenu,
- zapewnienie właściwego kształtowania elementów układu komunikacyjnego ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb parkingowych i ich racjonalnego usytuowania,
- parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu adekwatnie do charakteru terenu i otoczenia.

Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Tym samym w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z ustawy, których celem jest osiągniecie zarówno spójnej struktury zabudowy jak i jej formy. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju – zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenu usług, służących mieszkańcom gminy, które będą przynosiły korzyści wielu pokoleniom oraz pozwalają na aktywne włączenie w procesy rozwojowe wszystkich grup społecznych. Określenie przeznaczenia terenu, będzie motorem aktywizującym rozwój. Potrzeby zrównoważonego rozwoju, zostały określone poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, spójnego z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanie obszaru przeznaczonego pod zabudowę.

2) **Walory architektoniczne i krajobrazowe** – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7, w którym zapisano ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami §8 uchwały dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz poprzez §9 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. Plan 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. Plan 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 oraz ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu.**
W celu zachowania ww. wymagań w ustaleniach planu sformułowano zasady ochrony środowiska i przyrody wraz z wymogami ochrony krajobrazu. Ustalania planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszarów. W zakresie ochrony przyrody stwierdzono, iż obszar znajduje się w granicach otuliny Nadwieprzańskiego Parku Krajobrazowego, co nakłada obowiązek uwzględnienia przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ponadto przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406 Niecka Lubelska (Zbiornik Lublin). Plan miejscowy w §12 zawiera informację o granicach i sposobach 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. W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Zgodnie z procedurą sporządzania planu, 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. Nie stwierdzono też konieczności występowania z wnioskiem do Marszałka Województwa Lubelskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niebędących własnością Skarbu Państwa na cele nieleśne, ani Ministra Środowiska w zakresie gruntów leśnych będących własnością Skarbu Państwa. W granicach objętych planem nie ustanowiono ochrony złóż kopalin, z uwagi na brak takich uwarunkowań. Gmina Milejów nie jest zobligowana do opracowania i przyjęcia gminnego planu adaptacji.

4) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tereny krajobrazów kulturowych wymagających ochrony przed przekształceniem, tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej ani tereny objęte ochroną archeologiczną, w związku z czym nie wprowadza się ustaleń.

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 §8 zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Na obszarze objętym planem, 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 również ustaleniami planu lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Plan w swoich granicach nie obejmuje stref zamieszkania, stref ruchu, ani dróg publicznych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia zawarte w §16, a odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy stosowania rozwiązań przystosowanych do osób ze szczególnymi potrzebami w przypadku realizacji systemu komunikacji. Ustalenia planu nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

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 został sporządzany. Zawarte w Rozdziale 3 planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Ponadto ustalenia planu oddziałują na przestrzeń poprzez zapisy prowadzące do poprawy jakości przestrzeni, dzięki czemu zmieni się postrzeganie tego obszaru, zachęci większą grupę zarówno mieszkańców do jego odwiedzania, rzutując na zwiększenie obrotów lokali usługowych. Ponadto zapisy planu zapewnią docelowo poprawę wyglądu zabudowy, które korzystnie rzutują na wartość ekonomiczną nieruchomości. Walory ekonomiczne przestrzeni wyrażone są również poprzez wskazanie obszaru rozwojowego – tj. terenu i poszczególnych działek, na których może powstać nowa zabudowa lub budynki. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój i uporządkowanie terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego z uwagi na skupienie zabudowy w obrębie obszarów już częściowo zabudowanych i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy, którymi będzie infrastruktura drogowa i techniczna. Bezpośrednią korzyść jaką może odnieść gmina uchwalając miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego to przede wszystkim zwiększenie wpływów z tytułu podatków od nieruchomości, które będą stale zasilać budżet gminy oraz ewentualnej opłaty planistycznej.

7) **Prawo własności**

W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty stanowiące mienie gminne. 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. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały określone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. W planie uwzględniono warunki inwestowania, korzystne dla potencjalnych inwestorów m.in. rozszerzenie katalogu zabudowy dopuszczonej do realizacji.

8) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

9) **Potrzeba interesu publicznego**

Wymóg ten został spełniony poprzez wyznaczenie terenu usług, służących mieszkańcom gminy. Zawiera także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, określa zasady dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby interesu publicznego.

10) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w §19 uchwały.

W planie dopuszczono możliwość przebudowy i rozbudowy lokalnych systemów infrastruktury technicznej, nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące przede wszystkim zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczając przebudowę, rozbudowę, budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarach objętych planem miejscowym. Plan ma na celu wprowadzenie regulacji pozwalających na utrzymanie obiektów i urządzeń infrastruktury w dobrym stanie technicznym z możliwością ich przebudowy, remontów lub modernizacji.

11) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania 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. planu miejscowego. Zapewniono możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres Urzędu Gminy, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równocześnie, obok zagwarantowania udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został uzgodniony i zaopiniowany, a także podlegał konsultacjom społecznym, 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 podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na

tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego została przygotowana do przekazania do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego. Sposób dokumentowania prac planistycznych jest prowadzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zapisy planu zapewniają ochronę wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz regulują zapewnienie zaopatrzenia w wodę. Wprowadzone zostały również ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych mające na celu ochronę zasobów wodnych.

14) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Wymóg ten został spełniony poprzez m.in. wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego obejmujących inwestycje łączności publicznej, infrastruktury technicznej i komunikacyjnejoraz przez zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, oraz bigazownii.

15) **Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Sporządzony plan miejscowy nie narusza rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zatem z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonania takich ustaleń, w planie nie uwzględniono przedmiotowego zagadnieniajako nie mającego wpływu na ten plan.

<u>Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy</u>

Podstawą dla rozwiązań projektowych w obszarach objętych granicami opracowania był dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów przyjęty uchwałą Nr IV/14/02 Rady Gminy Milejów z dnia 23 grudnia 2002 r., z późn. zm., funkcjonujący jako prawna wszelkich działań inwestycyjnych. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób jego zagospodarowania i korzystania z nich organ ważył 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 jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Powyższe zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Interes publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę planowaną inwestycję. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zachowaniu możliwości realizacji terenu usług kultury i rozrywki, a także bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz urządzeń infrastruktury technicznej. Plan podtrzymuje wyznacza dotychczas tereny budowlane, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego wyznaczone w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a jedynie zmienia katalog inwestycji możliwych do zrealizowania. W trakcie przygotowania projektu ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, poprzez zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu. Opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu

na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza została również udostępniona do zaopiniowania, a następnie poddana publicznej weryfikacji w trakcie konsultacji społecznych. Na każdym istotnym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa w tworzeniu projektu dokumentu. Ustalenia planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb.

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

Obszar przeznaczony dla sytuowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej już zabudowy określony w planie wyznaczony zostały w oparciu o walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W nawiązaniu do powyższego stwierdzono, iż:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego zostało spełnione poprzez realizację ustaleń Studium. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zasięgu istniejącej sieci komunikacyjnej, transportu publicznego samochodowego oraz infrastruktury technicznej. Przedmiotowy plan 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 planie przeznaczenie terenu, 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 – nie dotyczy;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – nie dotyczy;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczanie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto uwzględniono dostępność i możliwość uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną i drogową.

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 planu ogólnego i 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 XXVI/129/2026 Rady Gminy Milejów z dnia 30 czerwca 2026 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.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują: dostępność architektoniczną, dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną. W planie miejscowym, stosownie do możliwego zakresu jego ustaleń, stworzono warunki dla realizacji obiektów uwzględniających wymagania w zakresie dostępności architektonicznej. Natomiast dostępność cyfrową oraz dostępność informacyjno-komunikacyjną zapewniono poprzez publikację projektu planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Podkreślić należy, że zagospodarowanie terenu objętego planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenu, będą motorem aktywizującym rozwój. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenu w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Przebieg procedury planistycznej

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona 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 wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Pozyskano natomiast 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, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony, a także poddany konsultacjom społecznym, przeprowadzanym w dniach od 3 czerwca 2026 roku do 1 lipca 2026 roku, których celem było umożliwianie interesariuszom zapoznania się z rozwiązaniami w nim przyjętymi oraz procedurą jego sporządzania. W stosownym ogłoszeniu i obwieszczeniu Wójt Gminy Milejów poinformował o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także z wykazami wniosków złożonych do miejscowego planu wraz z uzasadnieniem i propozycją ich rozpatrzenia został udostępniony w dniach od 3 czerwca 2026 roku do 1 lipca 2026 roku, w siedzibie Urzędu Gminy Milejów, na Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Milejów i na stronie internetowej Urzędu Gminy Milejów. Sposób, miejsce i termin prowadzonych konsultacji społecznych ustalono zapewniając udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, organizując konsultacje społeczne w formie zbieraninie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, spotkania otwartego oraz udostępnienia anonimowych ankiet. Zainteresowani mogli składać uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w formie papierowej oraz w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji publicznej. Do przedmiotowego projektu dokumentu nie wpłynęły żadne uwagi ani żadne ankiety. Na zorganizowane w dniu 11 czerwca 2026 roku spotkanie otwarte nie przybył żaden interesariusz. Z czynności prowadzonych w ramach

konsultacji społecznych sporządzono protokoły, które stanowią załączniki do raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych dotyczących przedmiotowego projektu dokumentu.
Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w przedmiotowym dokumencie nie naruszają ustaleń wynikających z kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejów.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych planem oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Opracowany plan zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został on sporządzony.