

UCHWAŁA NR

RADY GMINY DOROHUSK

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże-Kolonia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 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), w związku z Uchwałą Nr LIX/357/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże-Kolonia - Rada Gminy Dorohusk uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże-Kolonia, nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk, przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk dla części działki nr 33 w obrębie Świerże-Kolonia, zwany dalej „planem”, w granicach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 2. 1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne - dokument elektroniczny (załącznik nr 4).

§ 3. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w uchwale:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci pod kątem większym lub równym 12°, za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp.;
- 3) **front działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której zapewniona jest dostępność komunikacyjna – główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty (w tym instalacje odnawialnych źródeł energii), służące w szczególności do: obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, chłód, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 5) **linia rozgraniczająca** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, oraz budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, częściami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerze Kolonia*

- 7) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez obiekty pomocnicze;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć funkcjonalne przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 10) **rodzime gatunki drzew i krzewów (polecane)** - klon zwyczajny i polny, brzozy, buk zwyczajny, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, jarząb szwedzki i mączny, jesion wyniosły, jawor, lipa drobnolistna i szerokolistna, osika, sosna zwyczajna, drzewa owocowe, jarząb pospolity, czerecha pospolita oraz głóg, grab pospolity, buk zwyczajny, ligustr pospolity, dzika róża, leszczyna pospolita, porzeczka, kalina koralowa, jałowiec pospolity, bluszcz pospolity etc;
- 11) **uciążliwość** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan, dokuczliwy dla otoczenia lub utrudniający życie, a polegający na emitowaniu zanieczyszczeń: powietrza, wód, gruntu, a także emisji: nieprzyjemnych zapachów, hałasu, wibracji lub/i szkodliwego promieniowania, przekraczających wyznaczone przepisami odrębnymi standardy jakości środowiska;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 13) **przedsięwzięcie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków oraz budowli na trwałe związanych z gruntem, położonych na jednej bądź kilku działkach – stanowiące całość techniczno-użytkową.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami.

§ 4. 1. W granicach obszaru opracowania planu, wydzielono tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami literowymi określającymi funkcje terenu oraz numerami porządkowymi (cyfry arabskie) rozpoczynającymi się od numeru 1, gdzie:

- 1) **1, 2 ...** (cyfry arabskie) – oznaczenia porządkowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) **P** – oznaczenia literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, określające ich przeznaczenie w kategoriach funkcji urbanistycznych;
- 3) oznaczenie terenu różnymi symbolami literowymi rozdzielonymi przecinkiem oznacza możliwość realizacji na terenie inwestycji o funkcji urbanistycznej odpowiadającej pierwszemu lub drugiemu z symboli literowych, bądź obu funkcji urbanistycznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole (oznaczenia literowe i cyfrowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) obszary chronione planem – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granice stref ochronnych lub uciążliwości – strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 7) wymiar w metrach.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

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

§ 5. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, użyte w niniejszym planie:

1) P – teren produkcji.

§ 6. 1. Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (w tym miejsca w garażach) dla samochodów osobowych:

- 1) place składowe, duże hurtownie powyżej 2000 m² powierzchni składowej, magazyny, sprzedaż towarów masowych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 1000 m² powierzchni składowej;
- 2) zakłady przemysłowe, rzemiosło produkcyjne, składy, magazyny – nie mniej niż 40 miejsc parkingowych na 100 osób zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

2. W przypadkach nieokreślonych w ust. 1, ilość miejsc parkingowych należy dostosować do indywidualnych potrzeb związanych z realizacją konkretnej funkcji, jednak w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej.

3. Wskaźniki parkingowe określone w ust. 1, jako minimalne - dotyczą miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) z niezależnym dostępem do jezdni lub drogi manewrowej.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 6 - 15;
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16 - 40;
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 41 - 100;
- 4) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

§ 7. 1. Ustala się standard akustyczny dla terenu oznaczonego symbolem **P**:

1) - standardu nie ustala się.

§ 8. Ustala się następujące zasady dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych w granicy obszaru objętego planem - określone graficznie na rysunku planu:

1. Ustala się nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu.

2. Ustala się zakaz prowadzenia prac niwelacyjnych lub nadsypywania terenu:

- 1) w sposób zmieniający naturalnie uformowaną rzeźbę terenu o wartość powyżej 1,5 m w stosunku do naturalnej rzędnej terenu, poza obrysem istniejących oraz projektowanych budynków jak i innych obiektów budowlanych, wynikających z ustaleń planu;
- 2) w sposób utrudniający odpływ wód opadowych, z wyłączeniem:
 - a) realizacji niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym: ulic, dojazdów,
 - b) działań służących zwiększeniu retencji.

3. Dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 1 i 2 zmiany ukształtowania terenu, w związku z:

- 1) realizacją zabudowy, obiektów infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego - zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) prowadzeniem prac rekultywacyjnych gruntów zdegradowanych.

4. Zasady wymienione w ust. 1 - 3 obowiązują dla terenu w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

§ 9. 1. Na obszarze planu w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 Chełm - Zamość. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem:

- 1) wprowadza się w granicach planu zakaz wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód;
- 2) nakazuje się instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników, w szczególności na terenie baz sprzętowo-transportowych, stacji sprzedaży i magazynów paliw, zakładów usług motoryzacyjnych i innych, w których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 3) dla istniejących rowów melioracyjnych położonych na terenach przewidzianych pod zabudowę ustala się:
 - a) możliwość przebudowy istniejących rowów wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami technicznymi oraz niezbędnej dla terenów inwestycji likwidacji, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,
 - b) możliwość wykonania niezbędnej makroniwelacji wydzielonych terenów dla uzyskania planowanego ukształtowania terenu, z zachowaniem warunków technicznych jednostek zarządzających,
 - c) w granicach wydzielonych terenów, dopuszcza się możliwość lokalnego odprowadzania do rowów melioracyjnych wód opadowych, oczyszczonych w wymaganym zakresie w separatorach i odstojnikach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie urządzeń melioracji wodnych:

- 1) nakaz utrzymania urządzeń melioracji wodnych, do czasu zmiany przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z dopuszczeniem ich przebudowy, zmiany biegu lub likwidacji wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych oraz na warunkach właściwego organu w zakresie ochrony melioracji wodnych,
- 2) przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracji wodnych, nie może zaszkodzić funkcjonowaniu obiektu melioracyjnego poza obszarem zabudowy lub innego zagospodarowania,
- 3) ewentualna przebudowa lub likwidacja drenowania i rowów wymaga uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej,
- 4) w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracji wodnych, właściciel urządzenia obowiązany jest zgłosić do właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zmianę danych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 10. Dla terenu **1P** teren produkcji ustala się:

1. PRZEZNACZENIE TERENU:

- 1) Teren produkcji przemysłowej, teren składów magazynów, teren produkcji energii, teren elektrowni słonecznej;
- 2) Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające realizację usług, dróg wewnętrznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, magazynów energii, zieleni izolacyjnej;
- 3) Zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowej.

2. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
- 2) w celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na krajobraz wskazuje się, aby zastosować pasy zieleni izolacyjnej z rodzimych gatunków o szerokości min. 1,5 m i wysokości nie mniejszej niż 2,5 m wzdłuż granic planowanych terenów. Pas zieleni pełniłby funkcję zmniejszania negatywnego oddziaływania na krajobraz;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów towarzyszących miejscom do parkowania;
- 4) do nasadzeń preferowane jest stosowanie gatunków rodzimych.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU:

- 1) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm - Zamość zgodnie z § 9;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania terenu, prac niwelacyjnych i nadsypywania terenu - zgodnie z § 8 planu;
- 4) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło - zgodnie z § 10 ust. 10 planu;
- 5) standard akustyczny - zgodnie z § 7 planu;
- 6) dopuszcza się realizację szpalerów drzew w miejscach (i gatunkach) odpowiednich i możliwych do zastosowania ze względu na istniejące i planowane sieci uzbrojenia technicznego;
- 7) teren znajduje się w Chełmskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, funkcjonującym na podstawie Rozporządzenia Nr 49 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2006 r. nr 69 poz. 1287), gdzie obowiązują na podstawie § 4 Rozporządzenia ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów Obszaru oraz zakazy ustanowione w § 5 ust. 1 Rozporządzenia;
- 8) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami poprzez:
 - a) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
 - b) zakaz budowy biogazowni;
 - c) stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, zalecane są gatunki rodzime liściaste, odporne na emisję spalin samochodowych;
 - d) w prowadzonej działalności usługowej wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie;
- 9) na obszarze planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę;
- 10) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza granicami nieruchomości, do której ma prawo prowadzący działalność;
- 11) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej;
- 12) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez określenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) masy ziemne przemieszczone w trakcie budowy należy wykorzystać w pierwszej kolejności do niwelacji terenu lub ukształtowania form terenu spełniających funkcje estetyczne, poza obszarem Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Nr 17 Wojewody Lubelskiego z dnia 25 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2003 r. Nr 39 poz. 1222).

4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) na terenie 1P ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr 74, 75 i 77 w obszarze AZP 79-92;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, wszelka działalność inwestycyjna związana z prowadzeniem prac ziemnych podlega uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 4) Obowiązuje ochrona przypadkowych znalezisk archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa w zakresie ochrony zabytków.

5. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) przestrzenie o charakterze publicznym należy kształtować w sposób zapewniający estetykę oraz bezpieczeństwo użytkowników;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 ustala się zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających uniwersalne projektowanie - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w rysunku planu i przepisami odrębnymi;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 65%;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 2,5;
- 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, liczony w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) w przypadku realizacji dachu zielonego dopuszcza się objęcie powierzchni dachu zielonego jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu **1P** maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i o wysokości do 9 m;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 9) dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, sytuowanie ich na dachach, a w przypadku instalacji naziemnych, nie mogą one przekraczać 40% powierzchni przedsięwzięcia,
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania - zgodnie z § 6 planu;
- 11) ustala się bilansowanie miejsc do parkowania w granicy działki budowlanej;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże (wbudowane, wolnostojące), naziemne miejsca parkingowe;
- 13) dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- i wielospadowe;
- 14) dopuszcza się realizację dachu zielonego;
- 15) pokrycie dachu: wszelkie atestowane pokrycia właściwe dla dachów o dopuszczonych spadkach.

7. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA:

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

- 1) w projektowaniu i realizacji inwestycji obowiązuje stosowanie rozwiązań eliminujących możliwość przenikania do gruntu substancji mogących powodować zanieczyszczenie Głównego Zbiornika Wód podziemnych nr 407 Chełm - Zamość zgodnie z § 9;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują nakazy i zakazy określone w Rozporządzeniu Nr 49 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2006 r. nr 69 poz. 1287);
- 3) teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, położonym na północny wschód od terenu planu. W strefie oddziaływania zakładu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 4000 m²;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°;
- 4) ustala się, że zasada zachowania określonej planem minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczy działek powstałych w wyniku podziału, w rezultacie którego część pierwotnej powierzchni działki została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną, zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu, przy czym realizacja zabudowy na takiej (nowo wydzielanej) działce musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 5) Ustala się możliwość podziałów wewnątrz wydzielonego terenu:
 - a) traktowanie terenu jako jedna nieruchomość;
 - b) podział na 2 i więcej nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia wszystkim działkom bezpośredniej obsługi z dróg publicznych lub wewnętrznych i spełnienia pozostałych warunków.

9. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY:

- 1) na terenie **1P** w związku z planowaną budową gazociągu na obszarze planu, lokalizacja obiektów w pobliżu planowanej linii może odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi i przy zachowaniu odpowiednich odległości:
 - a) wyznacza się **strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia** zgodnie z rysunkiem planu, strefa wolna od zabudowy dla planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia wynosi 35 m (po 17,5 m od osi linii),
 - b) w strefie nie należy:
 - lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - sadzić drzew oraz krzewów w odległości mniejszej niż 1,5 m od zewnętrznej ścianki gazociągu,
 - lokalizować budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw,
 - wprowadzać stref zagrożonych wybuchem.
- 2) dopuszcza się budowę niewskazanych w rysunku planu stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami średniego i niskiego napięcia w ilości wynikających z aktualnych potrzeb;
- 3) na terenie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych do 50 m.

10. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEM KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) ustala się podstawową dostępność komunikacyjną:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1P** - od przyległych dróg gminnych położonych poza obszarem objętym planem;

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerze Kolonia*

- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości dojazdu i dojazdu 6 m;
- 3) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem istniejącego systemu elektroenergetycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej;
- 4) dopuszcza się budowę nie wskazanych na rysunku planu miejscowego nowych stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi Sn i nN, w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb dla przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną,
- 5) ustala się obsługę telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie, przebudowie lub budowie nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 6) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i wymaganej rozbudowie, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnej oczyszczalni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic działki, na której prowadzona jest działalność;
 - b) docelowo dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy obowiązku zastosowania zbiorników retencyjnych lub retencyjno - rozsączających, ograniczających i spowalniających odpływ wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej lub po podczyszczeniu do gruntu;
- 8) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejące sieci wodociągowe po wymaganej rozbudowie oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych średniego ciśnienia po ich realizacji, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii, w tym paliwa LNG poprzez stosowną infrastrukturę;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na podstawie przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy poniżej 500 kW opartych na wykorzystaniu energii: promieniowania słonecznego, aerotermalnej, geotermalnej (w szczególności instalacji paneli fotowoltaicznych, kolektorów termicznych, instalacji aero lub geotermalnych) zaopatrujących w energię elektryczną, ciepłą i chłód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) na terenie 1P zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z wiatru oraz biogazowni;
- 14) dla zapewnienia obiektom zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w oparciu o urządzenia służące do zaopatrzenia ludności w wodę ustala się dostosowanie sieci wodociągowej wraz z budową hydrantów dla potrzeb ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na sieciach wodociągowych o średnicy DN 250 powinny być instalowane hydranty nadziemne,
- 15) należy zapewnić dojazd pożarowy do istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:

- 1) tereny, dla którego plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się budowy nowych obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

12. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 r. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:

- 1) Ustala się jednorazową opłatę na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu dla terenu oznaczonego symbolem **1P** w wysokości 15%.

§ 11. 1. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. Realizacja przewidzianej w planie zabudowy jest możliwa po usunięciu kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej.

2. Nakazuje się ograniczyć wszelką uciążliwość wywołaną określonym rodzajem działalności do granic własnej działki, wykluczając przy tym realizację zakładów produkcyjnych powodujących degradację środowiska naturalnego tj. zakładów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dorohusk.

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

Przewodniczący Rady Gminy

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr

Rady Gminy Dorohusk

z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże-Kolonia

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.) Rada Gminy Dorohusk uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Dorohusk, przyjętego uchwałą XXXVI/201/2022 Rady Gminy Dorohusk z dnia 18 lutego 2022 r., rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Dorohusk

z dnia

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

Na podstawie art. 17, pkt 5 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, rozstrzyga się zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na terenie objętym planem nie występują nowe elementy z zakresu infrastruktury technicznej (budowa dróg gminnych i uzbrojenia), należące do zadań własnych gminy, których realizacja może obciążać budżet gminy.

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia*

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr

Rady Gminy Dorohusk

z dnia

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY DOROHUSK
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerże Kolonia**

Projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk obejmującego obszar w obrębie Świerże Kolonia opracowany został w następstwie uchwały Rady Gminy Dorohusk Nr LIX/357/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 18 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk w obrębie Świerże-Kolonia. Plan dotyczy części działki nr 33 w obrębie Świerże Kolonia. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został określony w załączniku do powyższej uchwały Rady Gminy Dorohusk i w toku prac został nieco pomniejszony w stosunku do uchwały intencyjnej.

Prace dotyczące przedmiotowego planu miejscowego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w zw. z art. 67 ust. 3 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). Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 42,7 ha, zlokalizowanego w centralnej części gminy w obrębie Świerże Kolonia. Od północy teren sąsiaduje z drogą gminną. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dorohusk przyjętego uchwałą nr II/8/2024 Rady Gminy Dorohusk z dnia 23 maja 2024 r.

Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenach oznaczonych symbolem P – obszary składów, rzemiosła, produkcji. Studium ustala obowiązek określenia w planach miejscowych przebiegu gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia wniesionego na planszy kierunków, trasy sieci gazowej powinny przebiegać w miarę możliwości w pasach drogowych. W związku z powyższym uwzględniono planowany przebieg gazociągu. Na obszarze planu w dniu opracowania nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na zamierzenia inwestycyjne planowane przez inwestorów w związku z niedalekim sąsiedztwem drogi ekspresowej, linii kolejowej i przejścia granicznego. Zakres ustaleń wynika z potrzeb określonych w złożonych przez właścicieli wniosków o opracowanie planu w związku ze zmianami własnościowymi i potrzebami prowadzonej działalności.

Projekt został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 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), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerze Kolonia*

Przedmiotowy plan opracowany został wraz z prognozą środowiskową oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, w których oceniono wpływ projektowanych ustaleń na otaczające środowisko oraz na finanse publiczne, w tym w szczególności na budżet gminy.

Projekt planu sporządzony został z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 4 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).

W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, a także pozytywne opinie do projektu planu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia oraz zgody formalne, nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ustalenia planu uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny właścicieli nieruchomości objętych miejscowym planem, którzy wnioskowali o wprowadzenie planu. Wprowadzane ustalenia służyć będą gospodarstwu wykorzystaniu nieruchomości, ich budowlanemu przeznaczeniu, a także rozwojowi na terenie gminy niezbędnych funkcji gospodarczych.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono poprzez analizę zakresu ustaleń projektu planu w kontekście możliwych zagrożeń dla ładu przestrzennego, dla kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury, możliwego wpływu na walory architektoniczne i krajobrazowe. Nie wskazuje się krajobrazów priorytetowych, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy do czasu uchwalenia przez Sejmik Województwa Lubelskiego przedmiotowego dokumentu.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę, w tym w prognozie oddziaływania na środowisko, możliwych skutków środowiskowych projektu planu nie znajdując istotnie negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska, które mogłyby stanowić uzasadnienie do odstąpienia od dokonywanych ustaleń planu, gdyż teren w studium jest przeznaczony pod funkcje teren P - obszary składów, rzemiosła produkcji.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez fakt, że przyjęte ustalenia projektu planu wpisują się w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami uwzględniono poprzez analizę skutków projektowanego planu na zdrowie

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Dorohusk w obrębie Świerze Kolonia*

i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowego planu. W granicach objętych planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych. Teren może znajdować się w obszarze oddziaływania zakładu o zwiększonym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowej, położonym na północny wschód od terenu planu. W strefie oddziaływania zakładu plan wskazuje na uwzględnienie uwarunkowań wynikających z zagrożeń związanych z funkcjonowaniem zakładu o zwiększonym ryzyku występowania awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające ze zwiększonych, przez ustalenia projektu planu, możliwości zagospodarowywania i zabudowy terenów w dostosowaniu do określonych potrzeb inwestycyjnych.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez możliwie najmniejsze ingerowanie przyjętymi ustaleniami planu w prawo własności. Skutkiem uchwalenia planu będzie zwiększenie możliwości wykorzystania nieruchomości na cele inwestycyjne i budowlane.

Sporządzony projekt planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego w zakresie obejmującym zwiększenie możliwości zagospodarowywania terenów i rozwoju na obszarze gminy inwestycji budowlanych oraz działalności gospodarczych dotyczących działalności produkcyjnej.

Z uwagi na zakres przedmiotowy planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. poprzez ogłoszenie w prasie, na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy i w bip urzędu, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu planu, poprzez poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy, w tym publikując go na stronach internetowych bip gminy i informując o możliwości składania uwag do projektu planu, a także organizując dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Dodatkowo na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności wprowadzanych ustaleń, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu GKUA i dyskusji publicznej w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Skutkiem planu jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Przyjęte ustalenia planu sprzyjają efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analiz wykonanych na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z Uchwałą Nr XXX/165/2021 Rady Gminy Dorohusk z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz planów miejscowych gminy Dorohusk. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wynika z uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy zmienia przeznaczenia terenów tylko częściowo.

Projekt planu realizuje wnioski wynikające z przeprowadzania stosownych analiz, w tym dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, której celem jest uwzględnienie potrzeb rozwoju gminy, zarówno w zakresie interesu prywatnego jak i publicznego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Projektowane ustalenia planu mogą wywoływać skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń przedmiotowego planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie skutków finansowych jej uchwalenia, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy wpłynie na zwiększenie dochodu.

W związku ze spełnieniem procedury formalno-prawnej, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkładam projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami. Integralną część przedmiotowej uchwały stanowią:

- załącznik nr 1 – część graficzna, stanowiąca rysunek planu w skali 1:1000,
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- załącznik nr 4 – dane przestrzenne – dokument elektroniczny.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy Dorohusk.

Wójt Gminy Dorohusk