



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 14 czerwca 2012 r.

Poz. 1883

UCHWAŁA NR XVI/96/12 RADY MIEJSKIEJ W PONIATOWEJ

z dnia 9 marca 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa.

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz uchwały Nr VIII/49/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa, Rada Miejska w Poniatowej uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Po stwierdzeniu, iż zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa, nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa”, z atwierdzonego uchwałą Nr XXXII/226/01 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 05 czerwca 2001 r., zmienionego uchwałą Nr IV/21/11 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 25 lutego 2011 r. oraz uchwałą Nr XVI/92/12 z dnia 9 marca 2012 r. - uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa dla działek ozn. nr ew.: 96 i 97 położonych w miejscowości Henin zgodnie z załącznikiem nr 1.

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poniatowa, zatwierdzony uchwałą Nr V/34/03 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 28 marca 2003r. z późn. zm.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Poniatowa, zatwierdzony uchwałą Nr V/34/03 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 28 marca 2003 r., z późn. zm.

3. Zmianę planu stanowią:

- 1) ustalenia zmiany planu będące treścią niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dla terenu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 1,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poniatowa, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Zmiana planu obejmuje obszary na terenie gminy Poniatowa w granicach oznaczonych na załączniku graficznym w skali 1:1000.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu są:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu,

- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego,
- 3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem U;
- 2) tereny urządzeń obsługi komunikacji ozn. symbolem KS;
- 3) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-2;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 5) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

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

- 1) granice zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

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

§ 6. 1. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
- 6) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany użytkowania i przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
- 9) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych do całkowitej powierzchni działki;
- 10) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych w obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów zlokalizowanych na danym terenie, do powierzchni terenu, którego wartość nie może być przekroczona;
- 11) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

- 12) usługach - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych lub rzemiosła, zaliczone do sektora usług zgodnie z Polską Klasyfikacją Wyrobów i Usług, z wyjątkiem handlu targowiskowego,
 - 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych;
 - 14) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg gminnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 7. Przepisy ogólne

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla terenu objętego opracowaniem.
2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu odrębnym symbolem i ograniczonym za pomocą linii rozgraniczających.
3. W terenie możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.
4. Teren, dla którego w planie przewidziano przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą użytkowany w sposób dotychczasowy.
5. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Plan nie określa:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w granicach opracowania;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarach opracowania.

§ 8. Zasady realizacji

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.
3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.
4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.
5. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:
 - 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi,
 - 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 9. Zasady podziału nieruchomości

1. Zachowuje się istniejące podziały prawne nieruchomości wyodrębnionych na rysunku zmiany planu.

2. Dla terenów usług i urządzeń obsługi komunikacji, wielkość działki uzależniona jest od funkcji obiektu, ustalona każdorazowo zgodnie z potrzebami w oparciu o projekt zagospodarowania terenu.

§ 10. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym również do celów przeciwpożarowych - z wodociągu miejskiego;
- 2) możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

2. Odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków.
- 2) możliwość konserwacji, remontów i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.

3. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie w energię elektryczną obecnych odbiorców realizowane będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączania;
- 2) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenach zurbanizowanych budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; dla ewentualnych wewnętrznych stacji transformatorowych przewidywanych w osiedlach o zwartej zabudowie ich lokalizację planować w miejscach na terenach wywłaszczonych z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
- 4) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosowanej umowy cywilno -prawnej;
- 5) na terenach planowanej zabudowy obowiązuje zachowanie dla linii kablowych nN oraz złączy kablowych nN pasa technicznego o szerokości min. 1,0 m;
- 6) w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) usuwanie odpadów stałych przez służby komunalne na składowisko odpadów;
- 2) sposób postępowania z odpadami powianiem być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
- 2) strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci gazowych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;
- 3) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy;
- 4) drzewa i krzewy mogą być sadzone w odległości min. 1,5 m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

6. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady ochrony środowiska

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu.

3. Dla terenu obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

§ 12. Zasady ochrony wartości kulturowych Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego burmistrza.

Rozdział 3.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem 1U,KS - zlokalizowany w miejscowości Henin, na działkach ozn. nr ew. 96, 97 (załącznik nr 1).

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie wielofunkcyjne: teren usług w tym magazynów i urządzeń obsługi komunikacji w tym stacji paliw płynnych i autogazu,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa administracyjno-socjalna;
 - c) infrastruktura techniczna.

3. Zasady zagospodarowania terenu, ochrony środowiska i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie wymienionym w ust. 1, ustala się :
 - a) adaptację, możliwość rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych i magazynowych oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
 - b) lokalizację stacji paliw płynnych i gazowych;
 - c) realizację jednego budynku mieszkalnego dla właściciela;
 - d) uzupełnienie wyposażenia zaplecza technicznego i rozbudowę infrastruktury, ewentualną budowę obiektów gospodarczo - garażowych, i innych niezbędnych dla funkcjonowania,
- 2) możliwość lokalizowania funkcji mieszkalnej w budynku usługowym;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) realizację przedsięwzięcia warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ograniczenie oddziaływania działalności gospodarczej w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie,
- 5) możliwość lokalizowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych, wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni silnie zanieczyszczonych: terenów dystrybucji paliw powinny być oczyszczone zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 7) w przypadku wystąpienia kolizji z planowaną zabudową dopuszcza się przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z dysponentami poszczególnych mediów;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy – 20,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oraz 15,0 m od krawędzi jezdni dróg gminnych;
- 9) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² powierzchni użytkowej w budynku w formie wydzielonych na działce miejsc do parkowania;
- 10) dopuszcza się przebieg sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów małej architektury;
- 11) dopuszcza się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych na ogrodzeniu lub elewacjach budynków, w formie sztyldów semaforowych, pionowych proporców reklamowych na konstrukcji masztów
- 12) zakazuje się umieszczanie tablic i obiektów reklamowych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie;
- 13) urządzenie wzdłuż granicy terenu zieleni izolacyjnej równoczesne z realizacją inwestycji.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- 1) gabaryty i forma zabudowy dla obiektów magazynowych:
 - a) maksymalna wysokość – 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu
 - b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°,
- 2) gabaryty i forma obiektów stacji paliw:
 - a) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- 3) gabaryty i forma budynków usługowych i funkcji dopuszczalnej:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych - do 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,
 - c) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20-45°,
 - d) budynki gospodarczo - garażowe z dachami jedno lub dwuspadowym przy wysokości kalenicy max. do 7,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50 % powierzchni terenu,
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,8;

5. Obsługa komunikacyjna terenu

- 1) dojazd do terenu z drogi powiatowej i drogi gminnej istniejącymi zjazdami publicznymi na warunkach dotychczasowych; realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 2) obsługa komunikacyjna wewnętrzna z wykorzystaniem istniejących placów nawrotowych i parkingów; dopuszcza się ich rozbudowę, zbilansowaną potrzebami transportowymi.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty, na rzecz gminy od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Z 2003 r Nr 80, poz. 717 z późn. zm) w wysokości 30% wzrostu wartości - dla terenu usług i urządzeń obsługi komunikacji.

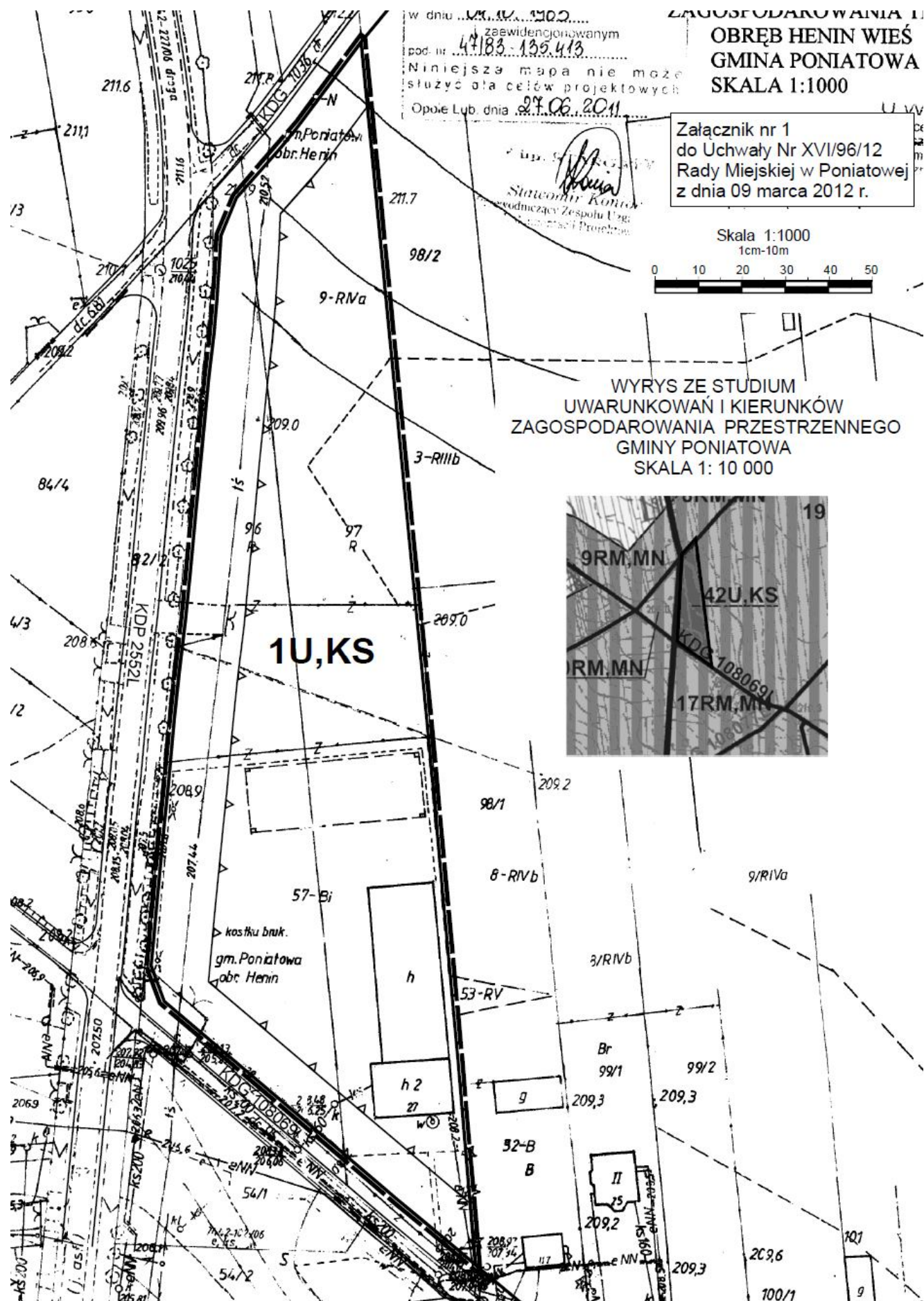
§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poniatowa zatwierdzonego uchwałą Nr V/34/03 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 28 marca 2003 r. (ogł. w Dz. U Woj Lub. Nr 58 poz. 1626 z dnia 9 maja 2003 r.), z późn. zm. w obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poniatowej.

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Poniatowej

Jadwiga Kustra



OZNACZENIA:

	granica opracowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy usługowej oraz urządzeń obsługi komunikacji
	tereny dróg publicznych - droga powiatowa
	tereny dróg publicznych - droga gminna

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/96/12
Rady Miejskiej w Poniatowej
z dnia 9 marca 2012 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) Rada Miejska w Poniatowej stwierdza, że uwaga która wpłynęła do wykładanego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa obejmującego działki o nr ew. 96 i 97 położone w miejscowości Henin w okresie przewidzianym ww ustawą czyli w ciągu 14 dni po wyłożeniu, zostaje nieuwzględniona.

W treści przedmiotowej uwagi zakwestionowano przeznaczenie działek o nr ew. 96 i 97 położonych w miejscowości Henin na tereny usługowe i stacji paliw. Rozbudowa Centrum Budowlanego oraz usytuowanie w nim stacji paliw skutkuje zanieczyszczeniem powietrza, wibracjami, spalinami i hałasem.

Skarżący podnosi ponadto kwestie wydane przez Starostę Opolskiego pozwolenia na budowę budynku o długości ok. 80,0 m usytuowanego przy zachodniej granicy działek, które to zostało wydane z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- w nawiązaniu do obiektów handlowych o powierzchni powyżej 400 m2. Przekształcenie działek o nr ew. 98/1 i 98/2 będące własnością skarżącego pod tereny mieszkaniowe z możliwością zabudowy usługowej i komercyjnej częściowo zrekompensowałyby utratę wartości działek budowlanych.

Rada Miejska podtrzymuje stanowisko przyjęte przez Burmistrza Poniatowej, w zakresie nieuwzględniania przedmiotowej uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 6. ust.1 i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania praw własności i każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania. W świetle ustaleń projektu zmiany miejscowego planu opracowanego dla działek ozn. nr ew. 96 i 97 zlokalizowanych w miejscowości Henin, dołożono wszelkich starań, w celu ochrony interesu prawnego innych osób, w tym właściciela działek sąsiednich. W § 11 „Zasady ochrony środowiska” ust. 1 projektu przedmiotowej zmiany, plan zakazuje lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. Plan miejscowy ustala tylko przeznaczenie terenu, natomiast niwelowanie zagrożeń wynikających w tym wypadku z rozbudowy Centrum Budowlanego i lokalizacji stacji paliw, a dotyczących: zanieczyszczenia powietrza, wibracji, spalin i hałasu winny być utrzymane na poziomie dopuszczalnym przepisami odrębnymi, do czego odnosi się zapis § 11 ust. 4 mówiący o tym, że „Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska” oraz ust. 3, że „Dla terenu obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.” Na etapie sporządzania planu miejscowego nie jest możliwe ustalenie i szczegółowe wskazanie rozwiązań technicznych chroniących przed ww zagrożeniami. Te rozwiązania zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego.

Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną, na podstawie której można rozpocząć prace budowlane. Od decyzji o pozwoleniu na budowę mogą się odwołać także strony postępowania. Prawo budowlane stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są inwestor oraz właściciele (lub użytkownicy wieczysti) sąsiednich nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Urząd wyznacza go na podstawie przepisów odrębnych, w tym technicznych, które określają warunki usytuowania obiektu, naświetlenia, odległości od granic nieruchomości oraz istniejących obiektów budowlanych. Pozwolenia na budowę wydaje starosta m.in. z uwzględnieniem wypisu i rysu z obowiązująco miejscowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, które określają między innymi jaki budynek i jakie przyłącza mogą być zbudowane na danym terenie. Na terenie gminy

Poniatowa obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr V/34/03 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 28 marca 2003 r. (ogł. w Dz. U Woj Lub. Nr 58 poz. 1626 z dnia 9 maja 2003 r.), który nie zakazuje Inwestorowi realizacji takiego zamierzenia inwestycyjnego. Przywołany w piśmie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszący się do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², dotyczył Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i przestał obowiązywać na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego ogłoszonego w dniu 8 lipca 2008 r., zatem nie może być to podstawą twierdzenia, iż pozwolenie na budowę zostało wydane z naruszeniem prawa. Burmistrz, jako organ sporządzający plan miejscowy bądź jego zmiany nie jest uprawniony do rozstrzygania o ważności pozwolenia na budowę.

W oparciu o uchwałę Nr XXXII/204/09 Rady Miejskiej w Poniatowej z dnia 29 września 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Gminy Poniatowa prowadzona jest procedura formalno prawna zmian planu na terenie gminy Poniatowa, która obejmuje m.in. nieruchomości ozn. nr ew. 98/1 i 98/2 będące własnością Skarżącego. Wnioskowana w przedmiotowym piśmie funkcja dla ww działek jako terenów zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą funkcją usługową, w ramach częściowej rekompensaty utraty wartości działek budowlanych zostanie rozważona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/96/12
Rady Miejskiej w Poniatowej
z dnia 9 marca 2012 r.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Poniatowa, dla działek ozn. nr ew.: 96 i 97 położonych w miejscowości Henin nie powoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.