

## **UCHWAŁA NR LXVII/395/2024**

### **RADY GMINY TRZESZCZANY**

**z dnia 22 lutego 2024 r.**

#### **w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 roku poz. 40, z późn. zm.), art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw (t. j. Dz. U. z 2023 roku poz. 1688), art. 12 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 roku poz. 977) oraz Uchwały Nr XLI/255/2022 Rady Gminy Trzeszczany z dnia 22 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany Rada Gminy uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany przyjętego Uchwałą Nr XV/56/99 Rady Gminy Trzeszczany z dnia 25 listopada 1999 roku, z późniejszymi zmianami.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rysunek zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany – kierunki zagospodarowania w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rysunek zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany – kierunki zagospodarowania w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 3;
- 4) rysunek zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany – kierunki zagospodarowania w skali 1:10000, stanowiący załącznik nr 4;
- 5) ujednolicony tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany Tom I – Uwarunkowania, stanowiący załącznik nr 5;
- 6) ujednolicony tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany Tom II – Kierunki, stanowiący załącznik nr 6;
- 7) ujednolicony rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany – kierunki zagospodarowania w skali 1:10000 stanowiący załącznik nr 7;
- 8) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący załącznik nr 8;
- 9) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 9.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzeszczany.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Gminy

Mariusz Pietnowski

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr LXVII/395/2024**  
**Rady Gminy w Trzuszczanach**  
**z dnia 22 lutego 2024 roku**

Gmina Trzuszczany posiada opracowane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzuszczany przyjęte Uchwałą Nr XV/56/99 Rady Gminy Trzuszczany z dnia 25 listopada 1999 roku, z późniejszymi zmianami.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego gminy. W odróżnieniu od miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego studium nie stanowi aktu prawa miejscowego a jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami. W dokumencie studium formułuje się zasady polityki przestrzennej, integruje dokumenty programowe i propozycje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym. Studium stanowi zbiór zapisów ustalonych i uzgodnionych jako nienaruszalne uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przyjęte za podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie Uchwały Nr XLI/255/2022 Rady Gminy Trzuszczany z dnia 22 lipca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzuszczany opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego objęte jest pięć obszarów t. j.:

1. Granice obszaru objętego zmianą zawierają się w granicach nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 526/8 obr. Niele dew. Od strony południowo – zachodniej obszar objęty zmianą sąsiaduje z drogą powiatową nr 3230L Skierbieszów – Hrubieszów. Od strony południowo – wschodniej, wschodniej i północnej obszar objęty zmianą sąsiaduje bezpośrednio z terenami zielonymi, które oddzielają przedmiotowy obszar od stawów i rzeki Białki. Aktualnie, obszar objęty opracowaniem uznać należy za niezagospodarowany w przeważającej części. W jego zachodniej części znajduje część utwardzonego placu, wykorzystywanego jako parking. Ukształtowanie terenu łagodnie obniża teren w kierunku rzeki Białki. Analizowany obszar pokrywa roślinność trawiasta oraz pojedyncze drzewa. Powierzchnia analizowanego obszaru - ok. 0,30 ha.

Zmiana kierunków zagospodarowania przestrzennego następuje na jednej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 526/8 obr. Niele dew. Przedmiotowa zmiana wiąże się z przeznaczeniem ww. działki na teren usług komercyjnych. Powodem zmiany jest potrzeba wyznaczenia terenu usługowego, którego program wzbogaci i uzupełni zakres usług świadczonych na terenie miejscowości Niele dew.

2. Obszar objęty zmianą sąsiaduje od północnego – wschodu i południowego wschodu z terenami zielonymi nad rzeką Białką. Od południa bezpośrednio sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa położona wzdłuż drogi powiatowej nr 3403L Teratyn – Niele dew. Od zachodu obszar objęty zmianą sąsiaduje z ogródkami działkowymi oraz zabudową wielorodzinną oraz budynkami administracyjnymi dawnej cukrowni. Sędziostwo od strony północno – zachodniej stanowią zabudowania i tereny zakładu przetwórstwa owocowo – warzywnego. Obszar objęty opracowaniem jest zróżnicowany pod względem zagospodarowania. Wschodnią część stanowią zmeliorowane łąki położone nad rzeką Białką i zadrzewienia o charakterze łągowym. Środkowa część obszaru objętego zmianą to teren sportu i rekreacji (boisko stadionu) oraz teren zieleni naturalnej wraz z pozostałościami antropogenicznej zieleni wysokiej oddzielającej stadion od

zabudowy mieszkaniowej. Część południowo zachodnia to osiedle fabryczne przy d. cukrowni: budynek administracyjny, trzy budynki mieszkalne, trzy budynki gospodarcze, park, aleja, budynek mieszkalny z 1906 r. z otoczeniem na działkach wskazanych w dec., w gran. wg zał. planu wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Lubelskiego (A/1503). Powierzchnia analizowanego obszaru - ok. 12,87 ha.

Przedmiotowa zmiana wiąże się z wyznaczeniem części Obszaru nr 2 na lokalizację oczyszczalni ścieków. Ponadto niezbędne jest dokonanie weryfikacji ustaleń Studium pod kątem stwierdzonego braku zgodności funkcjonującego stadionu z jego ustaleniami. Pozostałe ustalenia stanowią kontynuację wyznaczonych już kierunków zagospodarowania.

3. Granice obszaru objętego zmianą uwzględniają zasięg stref ochrony sanitarnej od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m. Obszar nr 3 położony jest na terenach leśnych w północnej i wschodniej części oraz użytkowanych rolniczo w zachodniej i południowej części. W centralnej części obszaru objętego opracowaniem znajduje się cmentarz parafialny parafii rzymsko-katolickiej pw. Matki Bożej Częstochowskiej. W granicach obszaru objętego zmianą znajduje się też enklawa zabudowy zagrodowej. Środkową część analizowanego obszaru przecina droga powiatowa nr 3230L Skierbieszów – Hrubieszów. Powierzchnia analizowanego obszaru - ok. 26,46 ha.

Przedmiotowa zmiana wiąże się z koniecznością wyznaczenia w dokumentach planistycznych gminy prawidłowych granic terenu istniejącego cmentarza. Aktualnie bowiem obowiązujące Studium i obowiązujący na obszarze zmiany plan miejscowy ustalają teren cmentarza w niepełnych jego granicach. Tym samym powierzchnia grzebalna, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, jest wyczerpana. Aby cmentarz mógł pełnić nadal swoją rolę niezbędne jest ustalenie jego właściwych granic. Zaznaczyć należy, że cały teren cmentarza, tj. w granicach ustalanych niniejszą zmianą nie stanowi użytku leśnego.

4. Granice obszaru objętego zmianą zawierają się w granicach nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 275/1 obr. Drogojówka. Od strony północnej obszar objęty zmianą sąsiaduje z drogą powiatową nr 3417L Drogojówka - Trzeszczany. Pośrednim sąsiedztwem są zabudowania wsi Drogojówka wzdłuż ww. drogi powiatowej. Od strony południowej, wschodniej i zachodniej obszar objęty zmianą sąsiaduje bezpośrednio z terenami rolniczymi. W granicach analizowanego obszaru znajduje się teren dawnej szkoły podstawowej. Powierzchnia analizowanego obszaru - ok. 0,37 ha.

Przedmiotowa zmiana wiąże się z wnioskiem właściciela o przeznaczenie obszaru zmiany na teren usług komercyjnych lub produkcji. Powodem zmiany jest potrzeba wyznaczenia terenu usługowego, którego program wzbogaci i uzupełni zakres usług świadczonych na terenie miejscowości Drogojówka, jak również zapewnienie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, która będzie generować miejsca pracy.

5. Granice obszaru objętego zmianą zawierają się w granicach nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 296 obr. Trzeszczany Pierwsze. Od strony południowo - wschodniej obszar objęty zmianą sąsiaduje z drogą powiatową nr 3230L Skierbieszów – Hrubieszów. Od strony południowo - zachodniej i północno - zachodniej obszar sąsiaduje bezpośrednio z terenami rolniczymi. Sąsiedztwo od strony północno – wschodniej stanowi zabudowa usługowa wsi Trzeszczany Pierwsze. W granicach obszaru objętego zmianą znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz teren zielony wraz ze stawem nad ciekim wodnym Dopływ spod Majdanu Wielkiego. Powierzchnia analizowanego obszaru - ok. 0,51 ha.

Przedmiotowa zmiana wiąże się z koniecznością wyznaczenia w dokumentach planistycznych gminy terenu istniejącej od lat 50-tych ubiegłego wieku zabudowy mieszkaniowej w obszarze zmiany. Aktualnie bowiem obowiązujące Studium i obowiązujący na obszarze zmiany plan miejscowy ustalają w obszarze zmiany tereny rolnicze bez możliwości zabudowy, co utrudnia

uzyskanie pozwolenia na budowę na prowadzenie robót budowlanych (w tym poważniejszych modernizacji). Jednocześnie, w związku z wnioskiem właściciela o zmianę przeznaczenia działki objętej zmianą na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, planuje się wyznaczyć teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w większym zakresie, niż wynikający z zakresu istniejącej zabudowy. Planuje się również uzupełnienie programu funkcjonalnego o możliwość lokalizowania usług.

Ww. uchwała rozpoczęła tryb formalno - prawny sporządzenia zmiany Studium określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503, z późn. zm.)

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad zmianą Studium, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych wynikających z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 roku poz. 503, z późn. zm.) oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 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. 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.). Wójt Gminy Trzeszczany dopełnił czynności określonych w ww. ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium oraz o możliwości składania wniosków została również zamieszczona na stronie internetowej gminy. Wnioski które wpłynęły w okresie przewidzianym na ich składanie Wójt Gminy Trzeszczany rozpatrzył.

Po sporządzeniu projektu zmiany Studium oraz jego zaopiniowaniu przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną oraz zaopiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe instytucje, Wójt Gminy Trzeszczany ogłosił w prasie miejscowej a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu. Projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu. Informacja o wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu oraz o możliwości składania uwag i terminie dyskusji publicznej została również zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Gminy Trzeszczany. W trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do Wójta Gminy Trzeszczany, w ustawowo określonym terminie nie wniesiono uwag. W związku z powyższym możliwe jest skierowanie projektu zmiany studium do uchwalenia przez Radę Gminy. Podjęcie przez Radę Gminy uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany, kończy procedurę sporządzania jego zmiany.

Procedura planistyczna sporządzania niniejszej zmiany studium została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany studium spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Wobec wyczerpania przewidzianej prawem procedury formalno - prawnej, podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzeszczany jest uzasadnione.