



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 5 stycznia 2026 r.

Poz. 38

UCHWAŁA NR XII/84/2025 RADY GMINY MILEJCZYCE

z dnia 29 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr II/19/2024 Rady Gminy Milejczyce z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze, Rada Gminy Milejczyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejczyce, przyjętego Uchwałą Nr XV/74/05 Rady Gminy Milejczyce z dnia 29 marca 2005 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, zwanej dalej „tekstem planu”, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej w skali 1:2000, zwanej dalej „rysunkiem planu”, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Planem obejmuje się obszar o powierzchni 108,05 ha, położony w obrębie ewidencyjnym Rogacze, którego granica została oznaczona na rysunku planu.

§ 3. 1. Przepisy rozdziałów od 2 do 7 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi odpowiednio dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu planu oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów.

§ 4. Występujące w uchwale określenia użyto w następującym znaczeniu:

- 1) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej;
- 2) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.);
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie budynków na działce budowlanej;
- 4) symbol terenu – symbol wyróżniający teren spośród pozostałych terenów, pozwalający jednoznacznie powiązać ustalenia tekstu planu z rysunkiem planu;
- 5) teren – fragment obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenu

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6. 1. Użyte w tekście planu i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 4) L – tereny lasów.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu, o ile inne przepisy niniejszego planu tego nie wykluczają, możliwa jest realizacja:

- 1) obiektów budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów wraz z niezbędnymi dla tych obiektów instalacjami i urządzeniami niewymienionymi w ustaleniach szczegółowych takich jak: przyłącza, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, miejsca i obiekty czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki);
- 2) garaży i budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym lub usługowym;
- 3) zieleni towarzyszącej;
- 4) budowli ochronnych

- z uwzględnieniem pozostałych przepisów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 8. Ze względu na charakter krajobrazu wsi Rogacze:

- 1) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii, w szczególności drewna, czerwonej cegły, kamienia;

- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków oblicówki wykonanej z paneli z tworzyw sztucznych i z metalu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się stosowanie do wykończenia elewacji budynków gospodarczych i magazynowych dla działalności rolniczej oblicówki wykonanej z paneli z metalu pod warunkiem zastosowania barw: bieli, szarości i bardzo jasnych (silnie rozbielonych) żółcieni;
- 4) w przypadku barwienia oblicówki drewnianej nakaz stosowana koloru brązowego lub koloru czerwono-brązowego (bordo);
- 5) w przypadku elewacji lub jej fragmentów wykończonych tynkiem zakaz stosowania innych barw niż: biele, szarości i bardzo jasne (silnie rozbielone) żółcienie;
- 6) w przypadku wykończenia elewacji lub jej fragmentów kamieniem, cegłą klinkierową, cegłą cementową, betonem architektonicznym niedopuszczalna jest istotna zmiana naturalnej barwy tych materiałów;
- 7) nakaz nawiązania do architektury regionalnej poprzez stosowanie tradycyjnych materiałów i technologii do budowy i pokrycia dachu, zwłaszcza gontu drewnianego, dachówki ceramicznej i blachy płaskiej, z uwzględnieniem współczesnych ich odpowiedników i blachodachówki;
- 8) zakaz stosowania do pokrycia dachu materiałów w innych kolorach niż szarości, brązy, czernie i czerwienie;
- 9) nakaz ujednoczenia formy i kolorystyki dachów oraz kolorystyki i wykończenia elewacji wszystkich budynków na działce budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9.1. Ze względu na położenie obszaru planu w granicach obszaru węzłowego sieci ekologicznej województwa podlaskiego Puszcza Mielnicka GKPN-2:

- 1) zakazuje się prowadzenia robót, które mogą skutkować trwałą zmianą stosunków wodnych;
- 2) zakazuje się trwałej zmiany ukształtowania terenu;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4 zakazuje się grodzenia poszczególnych działek w sposób uniemożliwiający migrację zwierząt;
- 4) dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu lub siatki bez podmurówki obrośniętej pnączami.

2. Ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo na całym obszarze planu zakazuje się:

- 1) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w przypadku, gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 4) realizacji przedsięwzięć, których negatywne oddziaływanie na środowisko powoduje obciążenia środowiska powyżej dopuszczalnych norm lub wykracza poza granice terenu realizacji inwestycji, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 5) realizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na potrzeby kwalifikacji terenów ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych o ochronie środowiska teren oznaczony symbolem RZM należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.

Zasady obsługi komunikacyjnej, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 10. 1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzy droga oznaczona symbolem KDD będąca drogą klasy dojazdowej, której funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru objętego planem z pozostałą częścią wsi Rogacze.

2. Obsługę komunikacyjną terenów objętych planem, z zastrzeżeniem ust. 3, zapewnia droga oznaczona symbolem KDD, a także istniejące drogi publiczne (powiatowe i gminne) sąsiadujące z obszarem planu.

3. Dopuszcza się realizację dojazdów do pól i lasów pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 3 m.

§ 11. Ustala się nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki objętej inwestycją według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników;
- 2) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla lokali usługowych nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 12. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przeznaczają się teren komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem KDD z zastrzeżeniem, że w przypadku infrastruktury istniejącej dopuszcza się także inne tereny o ile nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi i nie koliduje z innymi ustaleniami planu.

2. Wymagania dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie nieruchomości w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej o średnicy minimalnej 50 mm;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych do czasu doprowadzenia wodociągu do działki;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych - odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, sukcesywnie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.

4. Wymagania dla systemu odprowadzania i zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów nakazuje się zagospodarować na terenie działki budowlanej, poprzez odprowadzenie powierzchniowo na teren biologicznie czynny działki lub do studni chłonnych ewentualnie zbiorników powierzchniowych lub podziemnych po doprowadzeniu parametrów wody do zgodnych z przepisami;
- 2) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów nakazuje się odprowadzać do systemu rowów odwadniających zaopatrzonych w odpowiednie urządzenia podczyszczające.

5. Wymagania dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii;
- 2) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Wymagania dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii;
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji, które mają moc przekraczającą 100 kW.

7. Wymagania systemu gospodarowania odpadami - obowiązek zapewnienia warunków do prawidłowego postępowania z odpadami komunalnymi, w szczególności do segregowania i magazynowania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Milejczyce

Rozdział 7.**Stawki procentowe do obliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

Rozdział 8.**Przepisy szczegółowe dla terenów**

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) parametry techniczne i zasady zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i magazynowych dla działalności rolniczej – 6,5 m,
 - c) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
 - d) układ i nachylenie głównych połaci dachowych:
 - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°,
 - dla budynków gospodarczych i magazynowych dla działalności rolniczej – dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 35°,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,35,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,2,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L, 10L, 11L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) zakaz zabudowy.

Rozdział 9.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Milejczyce.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

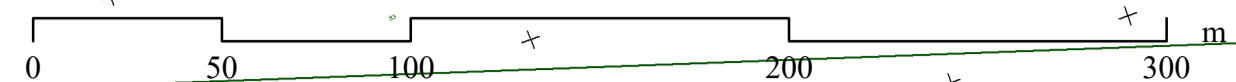
Przewodniczący

Tomasz Nesterowicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU GMINY MILEJCZYCE, W OBREBIE ROGACZE

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XII/84/2025
Rady Gminy Milejczyce
z dnia 29 grudnia 2025 r.

Skala 1:2 000



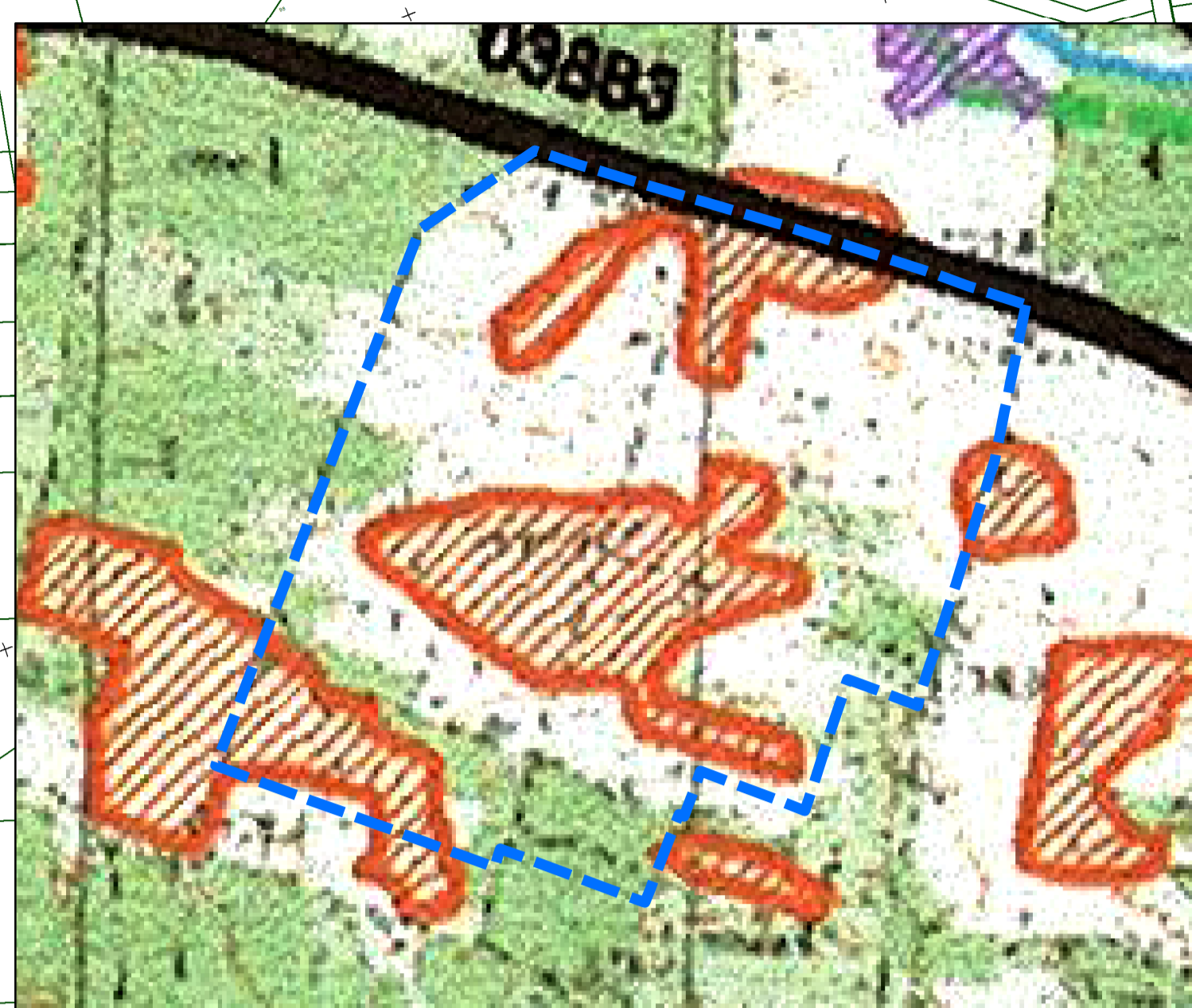
Układ współrzędnych PL-2000 pas 8

Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana
z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwa Powiatowego w Siemiatyczach

ustalenia planu

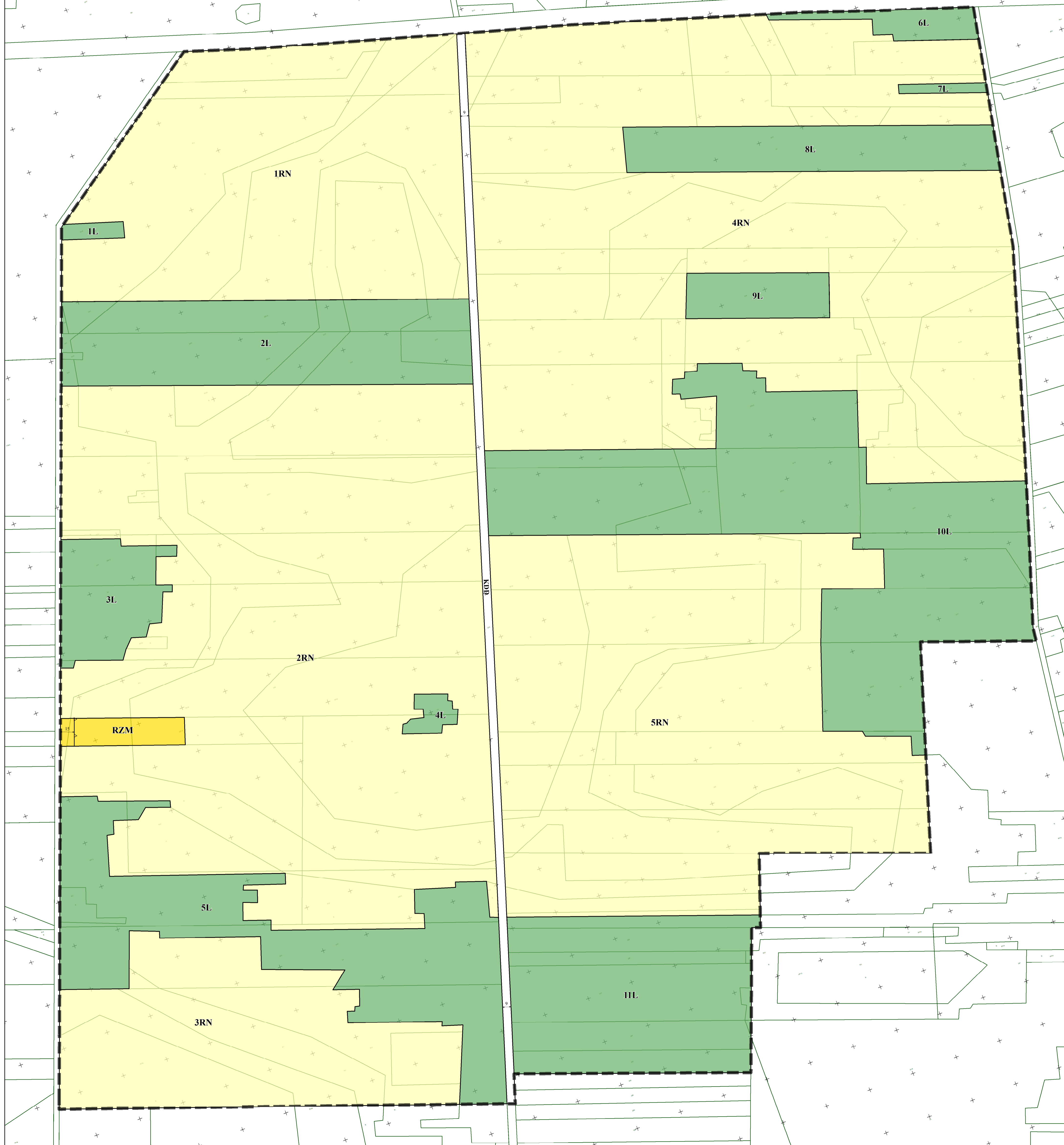
- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - zwymiarowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenów
- KDD - teren drogi dojazdowej
 - 1RN-5RN - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy
 - RZM - teren zabudowy zagrodowej
 - 1L-11L - tereny lasów

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejczyce



OZNACZENIA:

GRANICE ADMINISTRACYJNE	
	Granica województwa / granica administracyjna obszaru gminy
	Granica administracyjna gmin sąsiednich
OBZARY I OBIEKTY OCHRONY PRAWNA	
	Pomniki przyrody
	Użytki ekologiczne
TERENY ZIELONE, OCHRONY LASÓW, WODY	
	Rzeki, stawy, zbiorniki wodne, rowy melioracyjne - wodospady
	Drogi asfaltowe
OBZARY ROLNICZE I PRZEZNACZENIA PRODUKCYJNE	
	Obszary rolnicze III / IV klasy bonitacyjnej
	Obszary rolnicze V / VI klasy bonitacyjnej
	Obszary ogólnego
	Łąki i pastwiska
	Obszary zielonizacji
OBZARY ZABUDOWANE I PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	
	Zabudowa mieszkaniowa / zagrodowa, biurowa wyznaczone w m.p.z.p.
KOMUNIKACJA	
	Drogi
	Linie kolejowe eksploatowane



Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/84/2025
Rady Gminy Milejczyce
z dnia 29 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Milejczyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze obejmują w szczególności sprawy:

- 1) budowy wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowy i utrzymania dróg publicznych.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej stanowiącej załącznik do uchwały budżetowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/84/2025

Rady Gminy Milejczyce

z dnia 29 grudnia 2025 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze (zwany dalej „planem”) został przygotowany w związku z Uchwałą Nr II/19/2024 Rady Gminy Milejczyce z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze.

Potrzeba sporządzenia planu wynika przede wszystkim z konieczności określenia zasad zagospodarowania terenów zlokalizowanych w niedalekiej odległości od wsi Rogacze.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milejczyce, zatwierdzonym uchwałą Nr XV/74/05 Rady Gminy Milejczyce z dnia 29 marca 2005 r., zmienionym zarządzeniem zastępczym Nr 3/2015 Wojewody Podlaskiego z dnia 2 lipca 2015 r., większość obszaru planu wskazana została jako obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej: gleby mineralne III, IV, V i VI klasy bonitacyjnej organiczne, łąki i pastwiska. Fragmenty obszaru zostały również wskazane jako obszary i obiekty ochrony środowiska i przyrody – lasy istniejące/obszary do zalesienia.

W celu racjonalnego wykorzystania terenów oraz kształtowania zwartej zabudowy, Studium dopuszcza przeznaczenie na cele budowlane terenów dotychczas zainwestowanych, terenów znajdujących się w otoczeniu terenów zabudowanych oraz terenów położonych na ich obrzeżach w bezpośrednim sąsiedztwie.

Plan respektuje kierunki polityki przestrzennej gminy wyrażone w ww. dokumencie. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium.

W granicach obszaru objętego planem nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obszar planu ma powierzchnię 108,05 ha. Znajduje się we wschodniej części gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze, na zachód od wsi Rogacze.

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano niezbędnych wizji terenowych. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w publicznie dostępnych domenach oraz w bazie informacji o terenie stworzonej na potrzeby opracowania planu, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe w tym urozmaiconą rzeźbę terenu i warunki geotechniczne posadowienia budynków. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Największy udział powierzchniowy (72,65% obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmują tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Tereny lasów zajmują 26,01% obszaru planu. Teren zabudowy zagrodowej zajmuje 0,37% powierzchni obszaru planu. Układ komunikacyjny (droga dojazdowa) zajmuje w strukturze funkcjonalno-przestrzennej 0,97%.

W granicach opracowania nie występują formy ochrony przyrody czy złoża kopalin. Zarówno na terenie objętym planem, jak i w jego sąsiedztwie nie występują obszary czy obiekty posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz konieczność zgodności przepisów planu z postanowieniami Studium, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prywatnych z terenów objętych planem, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań, w stosunku do przyjętych w planie.

Ustalenia planu nie zakłóca ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań gminy Milejczyce. Podstawą tworzenia ustaleń były walory krajobrazowe gminy, walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także wając potrzeby interesu publicznego oraz ograniczenia wynikające z prawa własności, w planie zaakceptowano istniejący stan zagospodarowania terenu, a także warunki zagospodarowania terenu wynikające z wydanych prawomocnych decyzji ustalających warunki zabudowy.

Aspekty środowiskowe (ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu) zostały uwzględnione w ustalonym planem przeznaczeniu terenów, lokalizacji nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz we wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Plan uwzględnia zasady art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie przedmiotowym planu i realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasad kształtowania krajobrazu,
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokryć dachów.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń plan nie określa:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury w granicach planu,
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni w granicach planu,
- granic i sposobów 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, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na objęcie planem wyłącznie terenów rolnych i leśnych;
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną.

Po podjęciu przez Radę Gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 18 września 2024 r. na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Milejczyce ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, czyli do dnia 9 października 2024 r., wpłynęło 81 wniosków zawierających w sumie 97 postulatów. Większość wniosków zostało złożonych przez osoby fizyczne. Tylko jeden wniosek złożony został przez Koło Łowieckie „Jeleń” w Milejczycach. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) przeznaczenia działek nr 207/6, 208/2, 221/1, 223/1 pod tereny z możliwością lokalizacji obiektów inwentarskich bez ograniczeń o obsadzie DJP;
- 2) przeznaczenia działek nr 207/6, 208/2, 221/1, 223/1 oraz terenów sąsiednich pod:

- a) uprawy ekologiczne,
 - b) tradycyjne rolnictwo, bez możliwości prowadzenia hodowli przemysłowych,
 - c) tereny komunikacji pieszej,
 - d) tereny komunikacji rowerowej,
 - e) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - f) tereny łąk i pastwisk,
 - g) tereny lasów,
 - h) tereny zalesień,
 - i) tereny zieleni naturalnej,
 - j) tereny zieleni urządzonej,
 - k) tereny ogrodów działkowych,
 - l) tereny krajobrazowe,
 - m) tereny elektrowni słonecznej,
 - n) tereny elektrowni wiatrowej,
 - o) tereny związane z zabudową agroturystyczną,
 - p) tereny zabudowy zagrodowej,
 - q) tereny produkcji w małych lub średnich gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - r) turystykę,
 - s) miejsce rekreacji,
 - t) mini zoo zwierząt gospodarskich,
 - u) szkołkę jeździecką,
 - v) teren sportu i rekreacji;
- 3) dopuszczenia jedynie zabudowy siedliskowej na działkach nr 207/6, 208/2, 221/1, 223/1;
 - 4) wprowadzenia zakazu realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i krajobraz;
 - 5) wprowadzenia zakazu hodowli wielkoprzemysłowej;
 - 6) wprowadzenia zakazu budowy olbrzymich hal produkcyjnych i wielkopowierzchniowych ferm;
 - 7) zachowania obszaru planu w dotychczasowym użytkowaniu.

Pismem z dnia 18 września 2024 r. Wójt Gminy Milejczyce zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje. Na pismo Wójta odpowiedziały dwa organy, z czego jeden zgłosił swoje wnioski.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 28 stycznia 2025 r. Wójt Gminy skierował projekt planu do organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Wójta w wymaganym terminie dwa organy projekt planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Wójta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziały dwa organy. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie przesłało decyzję umarzającą postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu.

Równoległe projekt planu został przesłany do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 26 lutego 2025 r. Opinia GKU-A zawierała 14 uwag do projektu planu. Załącznik do opinii stanowił tekst projektu planu z naniesionymi 162 komentarzami stanowiącymi rozszerzenie i doprecyzowanie uwag sformułowanych w opinii.

Z uwagi na brak publikacji w prasie ogłoszenia informującego o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu, w dniu 15 sierpnia 2025 r. w „Nowym Kurierze tygodniku mieszkańców Podlasia”, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Milejczyce ukazało się ogłoszenie informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym w ogłoszeniu terminie, czyli do dnia 4 września 2025 r., wpłynęło 27 wniosków zawierających w sumie 48 postulatów. Wszystkie wnioski zostały złożone przez osoby fizyczne. Złożone wnioski dotyczyły:

- 1) sprzeciwu wobec lokalizacji jakichkolwiek inwestycji zanieczyszczających środowisko, w szczególności ferm drobi;
- 2) zachowania obszaru planu jako obszaru czystego, o wysokich walorach przyrodniczych i ekologicznych;
- 3) zachowania obszaru planu jako obszaru czystego i wolnego od obiektów, które zanieczyszczą powietrze, glebę i wody gruntowe;

- 4) braku zgody na powstanie w gminie budynków dużej powierzchni typu kurniki, obory, chlewnie powyżej 3 sztuk na gospodarstwo rolne;
- 5) zachowania obszaru planu w stanie nienaruszonym i ekologicznym;
- 6) przeznaczenia działki nr 186 pod strefę leśną bez możliwości zabudowy wielkopowierzchniowej i ferm;
- 7) ustalenie przeznaczenia leśnego i rolnego w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 186;
- 8) braku zgody dla wiatraków oraz przemysłu;
- 9) sprzeciwu wobec wszelkich inwestycji na terenie gminy w postaci wielkoprzemysłowych ferm kurzych, farm fotowoltaicznych, farm wiatrowych, wielkoprzemysłowych zakładów przetwórstwa rolnego, spalarni, gazowni itp.;
- 10) zgody na turystykę.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu przez nowy zespół projektowy w dniu 24 września 2025 r. Wójt Gminy skierował projekt planu do organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Wójta w wymaganym terminie trzy organy projekt planu uzgodniły przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie przesłało decyzję umarzającą postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Okręgowy Urząd Górniczy w Lublinie poinformował o braku podstaw do uzgodnienia projektu planu. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Wójta o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie cztery organy zaopiniowały projekt planu bez uwag. Pozostałe organy nie odpowiedziały.

Równolegle projekt planu został przesłany do Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i omówiony na posiedzeniu w dniu 7 września 2025 r. Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z uwagi na fakt, iż wszystkie grunty rolne i leśne występujące w granicach obszaru projektu planu przeznaczone na cele rolnicze i leśne.

6 listopada 2025 r. w „Nowym Kurierze tygodniku mieszkańców Podlasia”, na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Milejczyce ukazało się ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu.

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu były prowadzone w terminie od 6 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r. i obejmowały:

- 1) spotkanie otwarte;
- 2) dyżur projektanta;
- 3) zbieranie uwag do projektu planu.

Podczas konsultacji wpłynęła jedna uwaga.

Zgodnie z wymogiem art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu przygotowano raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem przepisów 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. 2024 poz. 1112).

Pismem z dnia 21 listopada 2024 r. Wójt Gminy Milejczyce wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Siemiatyczach o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska odpowiedział pismem z dnia 10 grudnia 2024 r. uzgadniając odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspekt Sanitarny pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. poinformował, że w świetle obowiązujących przepisów projekt planu nie wymaga uzgodnień i opinii Państwowej Inspekcji Sanitarnej na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 25 czerwca 2025 r. Wójt Gminy Wystąpił ponownie do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Siemiatyczach o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu planu. Państwowy Powiatowy Inspekt Sanitarny pismem z dnia 11 lipca 2025 r. poinformował, że projekt planu nie wyznacza ram dla realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Mając na uwadze brzmienie art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko organ stwierdził, że przedmiotowy projekt planu nie wymaga uzgodnień i opinii Państwowej Inspekcji Sanitarnej na etapie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 17 lipca 2025 r. na tablicach ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Milejczyce ukazało się obwieszczenie informujące o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

Wraz z opracowaniem projektu planu oszacowane zostały potencjalne wydatki z budżetu gminy będące skutkiem realizacji ustaleń planu:

- 1) odszkodowanie za wykup nieruchomości – plan nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego;
- 2) koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury drogowej – plan nie wyznacza nowych (względem stanu istniejącego) terenów pod drogi publiczne;
- 3) koszty związane z realizacją niezbędnej infrastruktury technicznej – plan obejmuje tereny rolne i leśne, które nie wymagają uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;
- 4) odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości – plan utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie działek, a co za tym idzie nie dojdzie do spadku wartości nieruchomości;
- 5) odszkodowanie wynikające z ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości – ustalenia planu nie ograniczają dotychczasowego sposobu użytkowania lub korzystania z nieruchomości objętych planem.

Szacuje się, że uchwalenie planu nie pociągnie za sobą obciążeń finansowych dla budżetu gminy.

Jako przychody do budżetu gminy wynikające z uchwalenia planu oszacowano: opłaty z tytułu podatku gruntowego, opłaty z tytułu podatku od powierzchni użytkowej zabudowy, rentę planistyczną naliczaną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie z tytułu podziałów i wybudowania infrastruktury, a także opłaty z tytułu obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność gminy. W wyniku uchwalenia planu nie dojdzie do przekwalifikowania gruntów rolnych na grunty budowlane, nie dojdzie również do zmiany funkcji na bardziej intensywną. Nie nastąpi więc wzrost wartości nieruchomości, a co za tym idzie nie zostanie naliczona renta planistyczna. Mając na uwadze, że plan obejmuje tereny rolne i leśne, które nie wymagają uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, nie przewiduje się by nastąpiły okoliczności dające podstawę do pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury. Biorąc pod uwagę fakt, iż nie nastąpi zmiana dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, nie przewiduje się dalszych podziałów nieruchomości, a co za tym idzie nie będzie podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziałów. Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy zagrodowej na jednej z działek. Szacuje się więc, że w wyniku uchwalenia planu źródłem dochodów do budżetu gminy będą jedynie podatki od nieruchomości oraz od powierzchni użytkowej budynków.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Milejczyce, w obrębie Rogacze, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej (załącznik nr 3) do niniejszej uchwały.