

**UZASADNIENIE PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w miejscowości Czosnówka**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały Nr XIX/144/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 18 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka. Zgodnie z uchwałą inicjującą zakresem zmiany planu objęta została wyłącznie część tekstowa ustaleń dotycząca zasad kształtowania zabudowy, a właściwie kierunku sytuowania głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki na terenach przeznaczonych w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (1MNU) oraz pod zabudowę zagrodową (2MRU).

Realizując powyższe, przygotowany projekt zmiany planu dokonuje zmian w obowiązującym planie mających na celu usunięcie zapisu „budynek sytuować kalenicą główną prostopadle do dłuższych boków działki” w rozdziale 3 definiującym ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (1MNU) - §17. ust. 4 pkt 10 oraz dla zabudowy zagrodowej (2MRU) - §18. ust. 3 pkt 9. Wszystkie pozostałe wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy, określone w obowiązującym planie, nie ulegną zmianie.

W granicach obszaru objętego ustaleniami niniejszej zmiany Planu, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka, przyjęta uchwałą Nr XIII/85/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 9 listopada 2011r. Zmiana w zakresie określenia zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego w zmianie planu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (1MNU) oraz dla zabudowy zagrodowej (2MRU) są odpowiedzią na złożone wnioski mieszkańców gminy i służy usunięciu trudności w realizacji inwestycji związanych z koniecznością sytuowania nowej zabudowy kalenicą główną prostopadle do dłuższych boków działki, przez co w sytuacji szerokich nieruchomości, zapis ten blokuje możliwość sytuowania nowej zabudowy równolegle do frontu działki.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka został poddany procedurze zapytania o konieczność przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w trybie art. 47 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czosnówka odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co zostało podane do publicznej wiadomości obwieszczeniem GP.6722.2.4.2020.IK z dnia 11 grudnia 2020 roku poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Biała Podlaska, na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy Biała Podlaska, ul. Prosta 31, 21-500 Biała Podlaska oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Czosnówka.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, z późn. zm.) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247).

Projekt zmiany 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 2020 r. poz. 293, z późn. zm.). Przyjęte w ustaleniach zmiany planu ustalenia planistyczne są zgodne z aktualną polityką przestrzenną wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29.03.2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, zmienionym

uchwałami Rady Gminy Biała Podlaska Nr XXXII/248/2009 z dnia 25.08.2009 r. oraz Nr VI/28/2015 z dnia 28.04.2015 r. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska teren, dla którego sporządzona została zmiana planu położony jest w strefie zabudowy mieszkaniowej (M - obszary wskazane do zainwestowania na zasadzie kontynuacji o dominującym przeznaczeniu mieszkalnym) oraz w strefie zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MNU). Zmiana ustaleń planu w zakresie zmiany w części tekstowej w/w uchwały ustaleń dotyczących kierunku głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki nie będzie sprzeczna z ustaleniami studium w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wpisuje się w ogólne zasady kształtowania zabudowy na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w Studium.

Niniejsze uzasadnienie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakże z uwagi na ograniczenie zakresu zmiany planu uchwałą inicjującą, przygotowana zmiana planu nie odnosi się wprost do wszystkich zagadnień zawartych w/w przepisie.

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

Projekt zmiany 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm). 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 zmiany 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 znajdując żadnych podstaw do zaniechania zmiany planu.
- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę możliwych skutków środowiskowych, co miało miejsce przy sporządzeniu wniosku o uzgodnienie możliwości odstąpienia od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wraz z uzasadnieniem zawierającym informacje o uwarunkowaniach o których mowa w art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany planu nie wprowadza żadnych zmian, które skutkowałyby zmianą sposobu użytkowania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zrealizowano poprzez nieingerowanie przyjętymi ustaleniami zmiany planu w stan ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego, w tym zabytków oraz w dobra kultury współczesnej. Na terenie objętym zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez analizę skutków projektowanej zmiany planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – nie znajdując podstaw do niedokonywania przedmiotowej zmiany. W granicach powyższego terenu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania, które wymagałyby ustalenia szczególnych zasad zagospodarowania mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia.
- Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem zmiany planu uwzględnione zostały w oparciu o przewidywane korzyści wynikające z możliwości sytuowania nowej zabudowy kalenicą główną dowolnie do frontu działki.
- Prawo własności zostało uwzględnione poprzez nieingerowanie przyjętymi ustaleniami zmiany planu w prawo własności. Ustalenia planu nie wprowadzają dodatkowych w stosunku do

obowiązującego planu ograniczeń w zakresie dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność prywatną.

- Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, w szczególności nie narusza w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa.
- Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb mieszkańców, w zakresie możliwości sytuowania nowej zabudowy kalenicą główną w sposób dowolny do frontu działki, co z uwagi na położenie miejscowości Czosnówka w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Biała Podlaska, może wpłynąć pozytywnie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.
- Z uwagi na zakres przedmiotowy zmiany planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości
- i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez nieingerowanie przyjętymi ustaleniami zmiany planu na powyższe zapisy.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez informowanie społeczeństwa o podejmowanych poszczególnych czynnościach formalno-prawnych sporządzania planu i możliwości składania wniosków i uwag do projektowanego dokumentu, zostało zrealizowane poprzez:
  - ❖ poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy w dniu 29 września 2020 r., w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do projektu zmiany planu, w terminie do 28 października 2020 roku;
  - ❖ poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 28 kwietnia 2021 roku do 18 maja 2021 roku w Urzędzie Gminy Biała Podlaska, w tym publikując go na stronach internetowych gminy i informując o możliwości składania uwag do projektu zmiany planu w terminie do dnia 1 czerwca 2021 roku, a także organizując w dniu 12 maja 2021 roku dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Na każdym etapie sporządzania zmiany 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 zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, 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.

Skutkiem zmiany planu nie jest przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę. Przyjęte ustalenia planu polegające na usunięciu zapisu „*budynki sytuować kalenicą główną prostopadle do dłuższych boków działki*” w rozdziale 3 definiującym ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (1MNU) - §17. ust. 4 pkt 10 oraz dla zabudowy zagrodowej o usługowej (2MRU) - §18. ust. 3 pkt 9, zwiększają możliwości rozwoju zabudowy na tym terenie, sprzyjając efektywniejszemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. 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**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Biała Podlaska, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Biała Podlaska, podjęła uchwałę Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku analizy studium przyjętego uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29.03.2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, zmienionego uchwałami Rady Gminy Biała Podlaska Nr XXXII/248/2009 z dnia 25.08.2009 r. oraz Nr VI/28/2015 z dnia 28.04.2015 r., stwierdzono częściową nieaktualność dokumentu w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i nieaktualność w zakresie zgodności z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm. ze zm.) oraz z przepisami odrębnymi. Na podstawie przeprowadzonej analizy, Rada Gminy Biała Podlaska zdecydowała o konieczności aktualizacji studium oraz, w sytuacjach uzasadnionych potrzeb rozwojowych gminy, o podejmowania prac nad planami miejscowymi.

Przedmiotowa zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi zmianę częściową obowiązującego planu przyjętego uchwałą Rady Gminy Biała Podlaska XIII/85/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 9 listopada 2011r. Uzasadnieniem dla sporządzenia zmiany planu jest dokonanie aktualizacji ustaleń planu w zakresie potrzeb inwestycyjnych mieszkańców.

Podsumowując zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. dokumentem „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Biała Podlaska, podjęła uchwałę Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ustalenia zmiany planu w stosunku do obecnie obowiązującego w miejscowości Czosnówka planu z 2011 roku, poddane zostały analizie w zakresie ich wpływu na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowa analiza wpływu realizacji ustaleń zmiany planu na budżet gminy przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu zmiany planu.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, nie zakłada się wzrostu wydatków z budżetu gminy w związku koniecznością wykupu gruntów pod inwestycje celu publicznego oraz realizację infrastruktury technicznej, będącej skutkiem uchwalenia planu. Nie przewiduje się również pojawienia kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości.

W prognozie wykazano również, że nie przewiduje się także skutków uchwalenia planu w postaci dodatkowych wpływów środków finansowych do budżetu gminy z tytułu opłat planistycznych, opłat adiacenckich (w przypadku ich ustanowienia), z podatku od nieruchomości gruntowych i od budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.