

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM
WOSKRZENICE DUŻE**

**- uchwały Rady Gminy Biała Podlaska w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym
Woskrzenice Duże, stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woskrzenice Duże opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXVII/215/2021 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 9 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woskrzenice Duże. Obszar opracowania planu obejmuje tereny nieruchomości położone w granicach obrębu Woskrzenice Duże.

Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, w granicach planu znajdują pola uprawne oraz zabudowa zagrodowa. W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą XLV/262/98 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 7 maja 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego gminy Biała Podlaska (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 6 poz. 80).

Projekt planu wraz z wymaganymi dokumentami planistycznymi tj. prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, 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 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienione uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

Projekt planu obejmuje obszar, którego przeznaczeniem w obowiązującym planie są tereny usług publicznych o niesprecyzowanym profilu z zielenią towarzyszącą, lokalizacji obiektów usług komercyjnych i produkcyjnych, obiektów i urządzeń rekreacji i urządzeń komunikacji. W obecnym stanie zagospodarowania w granicach planu znajdują się tereny upraw rolniczych. Jedna z nieruchomości zabudowana jest zabudową zagrodową. Obsługę komunikacyjną dla terenów objętych planem stanowią: istniejąca droga publiczna gminna nr 1000339L (położona poza granicami planu) oraz ogólnodostępna droga wewnętrzna, własności gminy Biała Podlaska.

Głównym celem sporządzenia projektu planu jest zmiana przeznaczenia terenów o funkcji usługowej pod realizację zabudowy o funkcji zagrodowej, zgodnie z wnioskami złożonymi przez właścicieli nieruchomości.

Ustalenia projektu planu w zakresie przeznaczenia i sposobów użytkowania terenów oraz zasad kształtowania zabudowy uwzględniają aspekty uwarunkowań środowiskowych, społecznych i ekonomicznych rozwoju gminy, w tym interes publiczny oraz prywatny wynikający z udostępnienia nowych terenów pod rozwój zabudowy, jak i przyjęcia nowych wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przyjęte ustalenia projektu planu mają na celu wprowadzenie

przejrzystych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Lokalizacja zabudowy i zasady jej kształtowania na terenie objętym planem uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Podlaska, przyjętego przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienione uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte prawną ochroną przyrodniczą. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia projektu planu służą rozwojowi nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczając zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz obiektów usługowych towarzyszących funkcji zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenia: przeznaczenie terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, form i gabarytów obiektów budowlanych oraz geometrii dachów budynków.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w tym m.in.: zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, nakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, a także poprzez ustalenia przeznaczenia terenów w sposób minimalizujący możliwość występowania kolizji i uciążliwości związanych z zagospodarowywaniem terenów. W szczególności w zakresie ochrony przed hałasem dopuszczono stosowanie rozwiązań technicznych, urządzeń oraz zieleni izolacyjnej ograniczających negatywne skutki emisji hałasu od dróg.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z wymaganiami ochrony gruntów rolnych i leśnych. W granicach planu nie występują grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych (I-III), które przeznaczone byłyby pod funkcje nierolnicze. W obszarze planu nie występują również grunty leśne.

W granicach planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w planie poprzez powołanie się na przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, dotyczące podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Z uwagi na przeznaczenie terenów w planie, nie obejmuje on ustaleń uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych innych niż wynikających z przepisów odrębnych, za wyjątkiem uwzględnienia lokalizacji miejsc postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji obiektów usługowych.

W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające wprowadzenia szczególnych zasad zagospodarowania terenów lub ustanowienia ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne. W projekcie planu wprowadzono zapis o ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Woskrzenice I-p.A”.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez objęcie planem terenów położonych w sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych, położonych wzdłuż istniejącej drogi gminnej, na przebiegu której istnieją również podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Celem planu jest dążenie do rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenów zainwestowanych, których wyposażenie w infrastrukturę techniczną jest relatywnie niewysokie. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejącej jednostki osadniczej, co wskazuje, że plan opracowany został z uwzględnieniem predyspozycji terenu do pełnienia funkcji budowlanych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na aspekty ekonomiczne.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości, wyrażaną w poszczególnych etapach sporządzania planu. Plan realizuje prawo do zabudowy poszczególnych działek w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach opracowania oraz w bezpośrednich jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego zostały w planie uwzględnione przede wszystkim w postaci przyjęcia ustaleń, które gwarantują utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają jej rozwoju, a także gwarantują nieskrępowaną budowę w przyszłości nowej infrastruktury technicznej. Przyjęcie planu służyć będzie rozwojowi gminy, a w szczególności stwarzać będzie korzystne warunki dla osiedlania się ludności.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej, w sposób dopuszczający pełne uzbrojenie nieruchomości przeznaczanych pod zabudowę.

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, poprzez takie czynności, jak: ogłoszenia w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko wykładano do publicznego wglądu, przeprowadzając w trakcie jego trwania dyskusję publiczną. Podczas sporządzania projektu planu zachowano jawność i przejrzystość procedur

planistycznych. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w trybie dostępu do informacji publicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając zasady oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość skutecznego zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni poprzez wskazywanie nowych terenów zabudowy w sąsiedztwie istniejącej zabudowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Woskreszynie Dużej, przeciwdziałając tym samym rozproszonemu zabudowaniu w obszarze gminy.

Głównym skutkiem przyjęcia planu będzie zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, z dopuszczeniem zagospodarowania terenów pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszących usług.

Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu, na który składają się istniejąca droga publiczna gminna (zlokalizowana poza granicami planu) oraz ogólnodostępna droga wewnętrzna własności Gminy, której w planie nadano status drogi publicznej. Plan nie dokonuje zatem zmian w zakresie istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej nieruchomości, co powoduje, że skutkiem planu nie będzie bezpośrednie zwiększenie transportochłonności projektowanych w jego obrębie układów przestrzennych. Przyjęte rozwiązania projektowe nie obejmują rozwiązań odnoszących się do infrastruktury transportu publicznego, tym samym w sposób ograniczony wpływają na funkcjonowanie publicznego transportu zbiorowego.

Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w którym to przyjęto rozwiązanie polegające na rozwoju nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących struktur osadniczych.

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

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami opracowanego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokumentu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych gminy Biała Podlaska, stanowiącego podstawę do przyjęcia uchwały 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.

Sporządzony miejscowy plan realizuje ustalenia analizy oraz ww. uchwały, w których uznano, biorąc pod uwagę zgodność z przepisami prawa, wnoszone wnioski o jego zmianę oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zasadność dokonywania zmian obowiązujących planów miejscowych oraz opracowywania nowych planów miejscowych. Sporządzany plan stanowi dostosowanie przeznaczenia terenów do obowiązujących kierunków polityki przestrzennej i zmian w przeznaczeniu terenów określonych w Studium przyjętym w 2017 r. z późniejszymi zmianami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ustalenia planu wywołują określone skutki na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowy wpływ realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiony został w prognozie

skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu. Opracowując plan przyjęto rozwiązania projektowe skutkujące nakładami finansowymi gminy na realizację nowej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w dostosowaniu do możliwości budżetu gminy. Do inwestycji gminnych przewidzianych w planie należą: realizacja drogi publicznej 2KDD oraz rozbudowa infrastruktury technicznej, przy czym budowa sieci kanalizacji sanitarnej zrealizowana będzie w oparciu o analizy ekonomiczne, uzasadniające jej realizację w ramach całej jednostki osadniczej Woskrzenice Duże.

Uchwalenie planu będzie generowało dochody do budżetu gminy, pochodzące z podatków od nieruchomości gruntowych, budynków, a także z opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży przez właścicieli nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY BIAŁA PODLASKA