

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA PODLASKA  
OBEJMUJĄCEGO FRAGMENT MIEJSCOWOŚCI SYCYNA**

**- uchwały Rady Gminy Biała Podlaska w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obejmującego fragment miejscowości Sycyna, stosownie do wymogu art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obejmującego fragment miejscowości Sycyna opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XVIII/138/2020 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna dla nieruchomości położonych w miejscowości Sycyna, gmina Biała Podlaska.

Zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania, w granicach planu znajdują się tereny zabudowy zagrodowej, w skład której wchodzi budynki mieszkalne jednorodzinne i towarzyszące im budynki gospodarcze. W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu przyjęte uchwałą XXXVI/372/2001 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna (Dz. Urz. Woj. Lub. Nr 35 poz. 868).

Projekt planu wraz z wymaganymi dokumentami, 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 zmienionego 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 zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z urządzeniami towarzyszącymi oraz tereny dróg dojazdowych. Obsługę komunikacyjną dla terenów objętych planem stanowi istniejąca droga publiczna gminna (położona poza granicami planu). W planie wyznaczono natomiast tereny przeznaczone pod poszerzenie istniejącej drogi.

Głównym celem sporządzenia projektu planu jest zmiana przeznaczenia terenów o funkcji komunikacyjnej – terenów dróg dojazdowych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenów i 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 ze wskazania funkcji terenów z uwzględnieniem faktycznego 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. Plan miejscowy nie będzie wywoływał skutków środowiskowych innych niż dotychczasowe, z uwagi na fakt, iż w pełni sankcjonuje istniejące zagospodarowanie terenu, nie wprowadzając również, innego niż dotychczasowy, sposobu użytkowania większości terenów. W związku z art. 47 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białej Podlaskiej, Wójt Gminy Biała Podlaska odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego miejscowość Sycyna dla nieruchomości położonych w miejscowości Sycyna, gmina Biała Podlaska, o czym poinformował poprzez obwieszczenie znak: RO.GP.6722.1.5.2020.IK z dnia 26 kwietnia 2022 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony został z uwzględnieniem wymagań 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, a także zakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne. W szczególności w zakresie ochrony przed negatywnym wpływem na środowisko wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. 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 oraz gminnej ewidencji zabytków. 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.

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.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenów. Tereny objęte planem położone są w istniejącej strukturze osadniczej miejscowości Sycyna, przy istniejącej drodze gminnej, na przebiegu której znajdują się również sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej, wodociągowej i telekomunikacyjnej. Zmiana planu dotyczy w szczególności likwidacji ustaleń dotyczących wyznaczonych w obowiązującym planie dróg dojazdowych, których budowa wiązałaby się z koniecznością wyburzenia kilku istniejących budynków - koszty inwestycji byłyby niewspółmierne z korzyściami wynikającymi z ich istnienia. Dlatego też, dokonana zmiana w szczególności uwzględnia aspekty ekonomiczne.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu i określenie ich zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości. 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.

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 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 wazono 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 zagospodarowania terenu zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni i istniejącego zagospodarowania.

Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszaru opracowania planu, który tworzy, zlokalizowana poza granicami planu, droga gminna. W granicach planu wskazano poszerzenie drogi, co wpłynie na poprawę jej bezpieczeństwa i komfortu użytkowania. Plan nie dokonuje zatem istotnych 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 będą 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 zagospodarowania 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 2020 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. Na skutek nowych rozwiązań planistycznych, Gmina nie będzie ponosiła kosztów budowy dróg wyznaczonych w obowiązującym planie oraz kosztów wykupu gruntów, w tym częściowo zabudowanych, na ich realizację. Do inwestycji gminnych przewidzianych w planie należą będą koszty wykupu gruntów pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej (3KDL, 4KDL, 5KDL) oraz przebudowy tej drogi. Uchwalany plan nie będzie generował kosztów związanych z rozbudową infrastruktury technicznej. Dochody gminy będą związane z opłatą planistyczną, 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