

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH HOLA I KALIŁÓW

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 obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, sporządzony został w oparciu o uchwałę Nr XXVI/209/2021 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 23 lipca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów oraz uchwałę Nr XL/328/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów.

Teren objęty planem, położony jest w obrębach ewidencyjnych Hola i Kaliłów, obejmuje obszar położony przy drodze krajowej nr 2 oraz przy drogach gminnych nr 100319L i 10318L, w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Biała Podlaska, częściowo zainwestowany pod funkcje zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz zabudowy usługowej.

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obejmującego teren miejscowości Hola, przyjętego uchwałą Nr XIV/63/2003 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 września 2003 roku, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego nr 177, poz. 3539 i zmienionego uchwałą Nr XX/172/2008 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 27 czerwca 2008 r.

Celem opracowania miejscowego planu było umożliwienie rozwoju inwestycyjnego na terenach podmiejskich, charakteryzujących się intensywnymi procesami rozwojowymi, w sposób gwarantujący zachowanie ładu przestrzennego. Opracowywany nowy plan, uwzględnia nowe, zmienione w czasie uwarunkowania zewnętrzne, jak również aktualne przepisy prawa.

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 obszary, których przeznaczeniem w obowiązującym planie są tereny: zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, zabudowy usługowej, obsługi turystyki, ruchu komunikacyjnego, sportu i rekreacji oraz tereny rolnicze. Ponadto plan obejmuje nieruchomości nie objęte planem, częściowo w obecnym użytkowaniu zainwestowane.

Obsługę komunikacyjną dla powyższych terenów zapewniają obecnie: droga krajowa, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

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. Sporządzenie projektu planu poprzedzone było analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy dokonaną na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy. Skutki oddziaływania planu na środowisko, w przypadku realizacji jego ustaleń, przeanalizowane zostały w sporządzonej prognozie oddziaływania na środowisko. Ustalenia projektu planu wpłyną na czytelność i przejrzystość zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w ramach zwartych struktur przestrzennych w granicach obrębów Hola i Kaliłów. W stosunku do terenów o już istniejących funkcjach gospodarczych umożliwią rozwój działalności gospodarczej, co wpłynie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

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 terenów, wskaźników zagospodarowania terenów 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, zakazu wyposażenia terenów zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej), 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, uwzględniając także istnienie w granicach planu drogi krajowej o dużym natężeniu ruchu komunikacyjnego, wprowadzając do ustaleń planu minimalną odległość usytuowania budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni. W celu ochrony wartości przyrodniczych plan zachowuje funkcję większych kompleksów istniejących lasów, a także obejmuje ochroną pomnik przyrody.

W granicach planu nie zostały wyznaczone nowe tereny o funkcjach nierolniczych na gruntach wysokich klas bonitacyjnych (klasy I-III). Występujące na terenie planu grunty ewidencyjnie oznaczone jako lasy (Ls) w projekcie planu częściowo wskazywane są pod funkcję lasów. Z kolei fragmenty gruntów leśnych, które przeznaczone zostały pod funkcje inwestycyjne

w procesie sporządzania miejscowego planu uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w planie poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w szczególności poprzez ustalenia w zakresie: lokalizacji obiektów od dróg w odległości minimalizującej uciążliwości hałasowe oraz stosowania rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych ograniczających wpływ uciążliwości związanych z ruchem pojazdów, a także ograniczeń w zagospodarowaniu terenów z uwagi na lokalizację linii elektroenergetycznych emitujących pole elektromagnetyczne. 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 przy lokalizacji obiektów usługowych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, 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 uwzględnienie i adaptację istniejącego zagospodarowania oraz wskazania do rozwoju nowych terenów inwestycyjnych położonych przy istniejących drogach i w zasięgu istniejących sieci infrastruktury, czy też łatwości jej rozbudowy. Ustalenia planu służą koncentracji zabudowy w obrębie istniejących jednostek osadniczych. Dlatego też, wydatki z budżetu gminy na rozwój infrastruktury technicznej, będą relatywnie niewielkie, a korzyści z zagospodarowywania terenów objętych planem pod względem ekonomicznym będą wymierne.

Prawo własności respektowane jest poprzez uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania nieruchomości, analizy aktualnych podziałów nieruchomości oraz uwzględnienie woli właścicieli nieruchomości, wyrażanej 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 nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia 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 będzie stwarzać korzystne warunki dla osiedlania się ludności oraz dla rozwoju działalności gospodarczej i rolniczej.

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 kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

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 wyłożono 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 terenów 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 rozwoju przestrzennego terenów w sposób spójny i jednoznaczny, w oparciu o aktualne uwarunkowania przestrzenne i prawne. Zastąpienie czytelnym i klarownym nowym planem, obowiązującego planu, ułatwi prowadzenie racjonalnej gospodarki przestrzennej. Na podstawie planu możliwe będzie sukcesywne zagospodarowanie terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym uwzględnieniu efektywnego wykorzystania przestrzeni poprzez wskazywanie nowych terenów zabudowy w obrębie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej zabudowy miejscowości Hola, przeciwdziałając nadmiernym ich rozproszeniem.

Skutkiem przyjęcia planu będzie rozwój przestrzenny atrakcyjnej miejscowości podmiejskiej Hola, a także zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod nowe funkcje inwestycyjne. Na terenie miejscowości Kaliłów ustala się jedynie utrzymanie istniejącej funkcji terenu drogi krajowej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego mpzp. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obecnie obsługę komunikacyjną obszarów opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, dokonując jego rozbudowy, służącej usprawnieniu komunikacji wewnątrz obszarów. Utrzymanie istniejącego głównego układu komunikacyjnego powoduje się, 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.

Wyznaczone w planie tereny przeznaczone pod nową zabudowę wskazane zostały w oparciu o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, które kompleksowo traktuje cały obszar gminy, równoważąc tereny inwestycyjne z terenami o priorytetowej funkcji ekologicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 oraz zbadaniu aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

W wyniku analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, 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 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.

Uzasadnieniem dla sporządzenia przedmiotowego planu jest dokonanie aktualizacji ustaleń planu w zakresie potrzeb inwestycyjnych mieszkańców i przedsiębiorców.

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” oraz uchwałą Nr XXV/151/2017 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zakres projektu zmiany miejscowego planu dotyczy terenów związanych z rozwojem budownictwa mieszkaniowego indywidualnego, budownictwa rolniczego oraz służącego rozwojowi działalności gospodarczych, w związku z powyższym nie obejmuje rozwiązań służących zwiększeniu dostępności i funkcjonalności projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenów w ramach realizacji koncepcji projektowania uniwersalnego.

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: budowy i przebudowy istniejących i planowanych dróg gminnych. Realizacja ustaleń projektu planu, przy założeniu sukcesywnego zagospodarowywania terenów, nie powinna generować nadmiernych kosztów dla budżetu gminy, związanych z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej. W związku z uchwaleniem planu konieczny będzie również rozwój infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, oświetlenia ulicznego. Przy czym kosztami gminy nie będą sieci elektroenergetyczne i gazowe. Obciążenie finansowe dla gminy mogą również stanowić inne koszty trudne do oszacowania m.in. związane z nakładami finansowymi na zwiększenie bezpieczeństwa, czy też wzrost nakładów na ochronę środowiska.

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. Rozwój działalności gospodarczej i napływ nowych mieszkańców spoza gminy będzie wiązała się z dochodami dla budżetu gminy z udziału w podatkach stanowiących dochód państwa.