

UZASADNIENIE DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM WÓLKA PLEBAŃSKA

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 Wólka Plebańska, sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXVI/208/2021 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 23 lipca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Wólka Plebańska.

Teren objęty planem, położony w obrębie Wólka Plebańska, obejmuje trzy obszary: obszar położony przy drodze wojewódzkiej nr 812 i przy drodze powiatowej nr 1111L, częściowo zainwestowany pod funkcje mieszkaniowe i zagrodowe, obszar położony bezpośrednio przy granicy z miastem Biała Podlaska, częściowo zainwestowany głównie pod funkcje zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz obszar położony przy drodze wojewódzkiej nr 812 i na południe od kompleksu leśnego, częściowo zainwestowany pod funkcje produkcyjno-usługowe (branży drzewnej).

W granicach obszaru sporządzanego planu, po jego uchwaleniu, utracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego gminy Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XLV/262/98 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 7 maja 1998 roku, ogłoszonego w Dz. Urz. Województwa Lubelskiego Nr 6, poz. 80.

Celem opracowania miejscowego planu jest zastąpienie nowym planem planu przyjętego w 1998 roku, który został opracowany na podstawie nieobowiązujących już przepisów ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla efektywniejszego prowadzenia polityki przestrzennej oraz umożliwienia realizacji nowych inwestycji na terenach o intensywnych procesach rozwojowych w sposób gwarantujący zachowanie ładu przestrzennego. Opracowywany projekt nowego planu, 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 obowiązujących planach są tereny: zabudowy zagrodowej oraz usług publicznych. Ponadto plan obejmuje tereny nie objęte planem, a stanowiące w obecnym użytkowaniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacyjne, tereny rolnicze oraz lasy.

Obsługę komunikacyjną dla powyższych terenów zapewniają: droga wojewódzka nr 812, droga powiatowa 1111 L, 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 miejscowości Wólka Plebańska. W stosunku do terenów o już istniejących funkcjach gospodarczych umożliwią rozwój działalności gospodarczej, co wpłynie na rozwój społeczno-gospodarczy gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 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, zgodnie 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, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem przedsięwzięć infrastruktury technicznej i drogowej oraz terenów o funkcjach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej), nakazu utrzymania na terenach rolniczych istniejących skupisk zadrzewień i krzewów śródpolnych, 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 wojewódzkiej 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.

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 w większości wskazywane są pod funkcję lasów. Niewielkie fragmenty

gruntów leśnych, które w projekcie przeznaczone zostały pod funkcje inwestycyjne uzyskały stosowną zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach planu znajduje się cmentarz prawosławny wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków. W stosunku od obiektów zabytkowych obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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 drogi wojewódzkiej w odległości minimalizującej uciążliwości hałasowe, stosowania rozwiązań techniczno-inżynierskich i techniczno-przestrzennych ograniczających wpływ uciążliwości związanych z ruchem pojazdów drogami lokalnymi, 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 produkcyjnych i usług. 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, w przeliczeniu na jednego mieszkańca miejscowości 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. W sąsiedztwie terenu objętego planem, w granicach miasta Biała Podlaska, znajdują się tereny wojskowe zamknięte, dla których nie została wyznaczona, zgodnie z decyzją MON, strefa ochronna, dlatego też 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 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 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 rozwoju przestrzennego terenów w sposób spójny i jednoznaczny, w oparciu o aktualne uwarunkowania przestrzenne i prawne. Zastąpienie czytelnym i klarownym nowym planem, obowiązującego planu uchwalonego na podstawie nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 roku, 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 Wólka Plebańska, przeciwdziałając nadmiernym ich rozproszaniem.

Skutkiem przyjęcia planu będzie rozwój przestrzenny atrakcyjnej miejscowości podmiejskiej, a także zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod nowe funkcje inwestycyjne. Ustalenia planu utrzymują istniejący układ drogowy zapewniający obsługę komunikacyjną obszarów opracowania planu, na który składają się istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, dokonując nieznacznych jego korekt, mających na celu usprawnienie komunikacji wewnątrz obszarów. Plan nie dokonuje natomiast istotnych zmian w istniejącej podstawowej strukturze przestrzennej terenów zabudowy oraz 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.

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 powyższej uchwale Rada Gminy Biała Podlaska, biorąc pod uwagę zgodność z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego i przepisami odrębnymi, wniesione wnioski, wydane decyzje administracyjne, istniejący stan zagospodarowania oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, uznała za nieaktualny i wymagający zmian plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLV/262/98 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 7 maja 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 1998 r. Nr 6, poz. 80). Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy przyjęta została w oparciu o dokument „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska”, który został dołączony do uzasadnienia uchwały Rady Gminy dokonującej oceny aktualności studium i miejscowych planów. W treści opracowanej Analizy szczegółowo oceniono istniejące dokumenty planistyczne ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

Wobec wniosków wynikających z dokumentu „Analizy” i w konsekwencji podjęcia uchwały stwierdzającej nieaktualność planu obowiązującego w granicach opracowanego nowego planu, stwierdza się, iż zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z treścią uchwały 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.

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.