

UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY BIAŁA PODLASKA

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska

uzasadnienie sporządzone zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały Nr XL/329/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska.

Obszar opracowania projektu planu aktualnie nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem.

Projekt miejscowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi oraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów procedury jego sporządzania określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętym 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 miejscowego planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały, obejmuje obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, położony w północnej części gminy, w sąsiedztwie innych terenów rolnych stanowiących grunty orne oraz użytki zielone położone w dolinie rzeki Klukówki. W bliskim sąsiedztwie obszaru planowany jest przebieg autostrady A2 z węzłem drogowym na drodze wojewódzkiej nr 811. Ponadto w otoczeniu obszaru objętego planem miejscowym przebiegają istniejące gruntowe drogi wewnętrzne stanowiące własność gminy Biała Podlaska.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obszar dla którego sporządzony został projekt miejscowego planu położony jest na terenie wyznaczonym pod lokalizację terenów zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Przedmiotem projektu planu jest nadanie przeznaczenia budowlanego, zgodnie z ustaleniami dokonanyymi w Studium, terenom dotychczas pełniącym funkcję rolniczą, na których prowadzone są uprawy polowe.

Projekt planu miejscowego wpisuje się w cele rozwojowe gminy i stanowi o udostępnieniu na terenie gminy nowych terenów inwestycyjnych o korzystnych uwarunkowaniach dla lokalizacji działalności gospodarczych. Przeznaczenie terenów zgodnie z ustaleniami projektu planu służyć będzie rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy Biała Podlaska.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie 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, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę możliwych skutków środowiskowych, w szczególności w postaci opracowania prognozy oddziaływania na środowisko, która to nie wykazała istotnych negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska. Ponadto wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez ustalenie w planie między innymi:

- zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w tym nakazu wyposażenia terenu zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z docelowym odprowadzeniem ścieków do publicznej oczyszczalni ścieków,
- zakazu lokalizowania w obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- nakazu zagospodarowania terenów w sposób nie powodujący przekroczenia norm hałasu, dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz poziomów substancji w środowisku.

Projekt planu nie dotyczy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (klasy I-III), ani gruntów leśnych. Projekt planu nie wskazując na przeznaczenie gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych i gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostaje w zgodzie z wymaganiami przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględnione zostały w projekcie planu poprzez przytoczenie w jego treści przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazujące podjęcie stosownych działań w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez analizę skutków planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia i zrealizowane także poprzez wprowadzenie do jego treści ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione w planie poprzez określenie na terenie przeznaczonym do zabudowy w przypadku lokalizacji funkcji usługowych minimalnej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. 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 objętej sporządzeniem planu zostały uwzględnione w oparciu o występujące zidentyfikowane korzyści obszaru dla lokalizacji funkcji związanych z rozwojem działalności gospodarczej. Obszar sporządzenia planu posiada sprzyjające warunki dla rozwiązań przyszłej obsługi komunikacyjnej, w tym powiązania obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który tworzy istniejąca droga wojewódzka nr 811, a także planowany węzeł na przebiegu autostrady A2. wokół którego w przyszłości powinien koncentrować rozwój nowych inwestycji o znaczeniu gospodarczym dla gminy.

Prawo własności zostało uwzględnione w projekcie planu poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu o funkcji usługowo-produkcyjnej i określenie dla terenu zasad zabudowy i zagospodarowywania zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz z sygnalizowaną wolą potencjalnego Inwestora i właścicieli nieruchomości, które były wyrażane w poszczególnych etapach sporządzania planu. Plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa, zawiera jednak stosowne ustalenia uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W sąsiedztwie obszaru objętego miejscowym planem w miejscowości Roskosz zlokalizowany jest obiekt o znaczeniu wojskowym, którego lokalizacja wymagała uwzględnienia w projekcie planu. Projekt planu wprowadza ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z położenia obszaru objętego miejscowym planem w zasięgu ustanowionej strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej od ww. obiektu. Ograniczeniami tymi są maksymalne wysokości obiektów budowlanych, które będą mogły być realizowane na obszarze planu. Ustalenia dopuszczalnych wysokości obiektów budowlanych zostały wprowadzone zgodnie z stosownymi dokumentami wyznaczającymi strefę ochronną od obiektu wojskowego.

Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu, określając potencjalny sposób jego zagospodarowania wzięto pod uwagę interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju na terenie gminy funkcji gospodarczych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez:

- poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do planu,
- poinformowanie społeczeństwa o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania uwag do planu oraz o terminie i miejscu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy z gminnej sieci

wodociągowej, a także poprzez ustalenie szerokiej możliwości realizacji w granicach planu sieci wodociągowych. W planie dopuszczono również realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.

Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności, 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 Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

W wyniku opracowania planu następuje przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę o funkcji służącej lokalizacji działalności gospodarczych. Uwarunkowania lokalizacyjne obszaru opracowania planu powodują, że skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się optymalnym położeniem dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji, biorąc pod uwagę możliwości jego uzbrojenia i powiązania komunikacyjnego z siecią dróg. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska sporządzony został dla obszaru, na którym brak jest obowiązującego miejscowego planu. Obszar objęty miejscowym planem jest niezabudowany i użytkowany rolniczo.

Uzasadnieniem dla sporządzenia planu jest udostępnienie nowych terenów pod realizację zabudowy o funkcji produkcyjnej i usługowej, celem zwiększenia potencjału gospodarczego gminy, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

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.

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. Przeanalizowano ich zgodność z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi, wzięto pod uwagę wniesione wnioski oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jak również podjęto próbę przeanalizowania zmian w przestrzeni wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Wynikiem opracowania

powyższego dokumentu było dokonanie podsumowującej oceny aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych między innymi pod kątem zachodzących procesów inwestycyjnych na terenie gminy dla uzasadnienia ewentualnej konieczności przystąpienia do sporządzenia nowych opracowań, bądź zmian w obowiązujących.

Uzasadnieniem dla opracowania projektu planu, wynikającym z dokumentu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska są oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy związane z przeznaczeniem terenu objętego miejscowym planem i jego zainwestowaniem w obiekty usługowe i produkcyjne.

Podsumowując, zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. opracowanym dokumentem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska” 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.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Cicibór Duży, gmina Biała Podlaska poddane zostały analizie w zakresie wpływu ich realizacji na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowa analiza wpływu realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Skutkiem uchwalenia planu będą inwestycje obciążające budżet gminy. Do gminnych inwestycji, które wskazane zostały w planie należy zaliczyć przede wszystkim budowę publicznej drogi dojazdowej, zlokalizowanej na przebiegu istniejącej drogi gruntowej stanowiącej własność gminy. Konsekwencjami uchwalenia planu będzie również konieczność realizacji sieci wodociągowej, która zaspokajając będzie potrzeby dotyczące uzbrojenia terenu przeznaczanego pod usługi i produkcję. Z uwagi na planowaną funkcję gospodarczą założyć należy, że możliwa będzie realizacja drogi, jak i sieci infrastruktury technicznej, również kanalizacyjnej (która wskazywana jest jako docelowy sposób rozwiązania gospodarki ściekowej na obszarze sporządzenia planu), w porozumieniu finansowym i organizacyjnym z podmiotami gospodarczymi, lokalizującymi inwestycje na obszarze planu.

Skutkiem uchwalenia planu miejscowego będą określone wpływy do budżetu gminy, które pojawią się przy zagospodarowywaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu. Potencjalnymi wpływami do budżetu gminy będą należności z podatków związanych z działalnością gospodarczą, z podatków od nieruchomości, czy też wpływy do budżetu gminy w postaci opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży nieruchomości, których wartość w wyniku uchwalenia planu wzrośnie oraz z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji nieruchomościami powstałych na skutek uchwalenia planu.

W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości.

Wójt Gminy Biała Podlaska