

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ...**  
**Rady Gminy Wierzbica**  
**z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica**

## **1 PODSTAWA PRAWNA**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. W gminie nie uchwalono dotąd planu ogólnego.

## **2 WSTĘP**

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica. Procedurę wszczęto na podstawie Uchwały Nr XI-64/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, zmienionej Uchwałą Nr XVII-96/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 października 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica.

Granicami planu miejscowego objęto tereny zlokalizowane w powiecie chełmskim, w gminie Wierzbica. Obszar opracowania podzielony jest na kilkanaście terenów rozrzuconych po całym terenie gminy Wierzbica w następujących obrębach geodezyjnych: Bakus-Wanda, Busówno, Busówno-Kolonia, Chylin, Chylin Wielki, Kamienna Góra, Kozia Góra, Ochoża, Ochoża-Pniaki, Olchowiec, Olchowiec-Kolonia, Pniówno, Syczyn, Święcica, Tarnów, Terenin, Werejce, Wierzbica, Wierzbica-Osiedle, Władysławów, Wólka Tarnowska i Wygoda. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 203 ha. Przeważającą część obszaru stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa zagrodowa. W niewielkim stopniu występuje także zabudowa mieszkaniowa. W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym przebiega droga wojewódzka nr 841. W jego sąsiedztwie występują również rzeki Lepitucha i Świnka oraz struga Jagielna.

W gminie funkcjonują sieci telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i ciepłownicza.

Dla obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVI-90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 210, poz. 2772 z późn. zm.), który przeznacza obszar głównie pod teren upraw polowych (symbol RP), teren łąk i pastwisk (symbol RZ) oraz teren zabudowy zagrodowej (symbol MR). W niewielkim stopniu obszar w obowiązującym planie miejscowym został przeznaczony, także pod teren zabudowy wielorodzinnej (symbol MW) oraz teren usług oświaty i kultury (symbole UO i UK). W północnej części gminy

Wierzbica, na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje, także plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXVI-187/06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 17 listopada 2006 r. Nr 179, poz. 2869), który przeznaczają obszar pod teren usług z zielenią towarzyszącą (symbol U), teren usług kultury (symbol UK), teren upraw polowych (symbol RP) oraz teren łąk i pastwisk (symbol RZ).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu uporządkowanie planistyczne obszaru, aktualizację ustaleń obowiązujących planów miejscowych i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

Plan miejscowy ustala następujące przeznaczenia:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **US-UK**;
- 4) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem **UK**;
- 5) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 9) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 10) teren lasu, oznaczony symbolem **L**.

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica uchwalonego Uchwałą Nr III-17/02 Rady Gminy Wierzbica z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVI-198/2018 Rady Gminy Wierzbica z dnia 28 sierpnia 2018 r. oraz Uchwałą Nr XXXII-181/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 3 marca 2022 r. Zgodnie obowiązującym Studium, dla większości obszarów objętych planem miejscowym wyznaczono kierunek rozwoju przestrzennego – tereny zabudowy zagrodowej. Wśród analizowanych obszarów wyznaczono także kierunki takie jak: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolne – tereny wyłączone spod zabudowy, tereny usług, usług kultury religijnej, usług oświaty oraz teren cmentarza. Planowane przeznaczenie będzie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego pozostają w pełnej zgodności z polityką przestrzenną gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz rosnący ruch budowlany, atrakcyjną lokalizację analizowanych obszarów, a także potrzebę uporządkowania planistycznego obszaru, aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, realizacja m.in. zabudowy zagrodowej na tym obszarze jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określają parametry zabudowy i wyznaczają nieprzekraczalną linię zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój zabudowy zagrodowej w gminie Wierzbica, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

### **3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §19-30.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Przeznaczenie terenu m. in. pod zabudowę zagrodową wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Plan miejscowy w §5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

W §14 wskazano ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

W §19-§31 znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych symbolami MNW, U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD, KR, RN, RZM i L.

#### **3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu**

Plan miejscowy w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar zlokalizowany jest w granicach prawnej formy ochrony przyrody Chełmińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obowiązują przepisy odrębne.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Nr 49 Wojewody Lubelskiego z dnia 28 lutego 2006 r. w sprawie Chełmskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2006 r. Nr 69, poz. 1287).

Zgodnie z §5 ust. 1 pkt 8 ww. Rozporządzenia na obszarze obowiązuje *zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej*. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwa od przedmiotowego zakazu.

Na obszarze objętym planem miejscowym występują tereny, które są położone w odległości mniejszej niż ww. 100 m, dla których skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu. Uzasadnienie przedstawiono poniżej.

Tereny oznaczone symbolami 12MNW, 75RZM dla których skorzystano z odstępstwa, zgodnie z którym *zakaz nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej legalnej zabudowy*.

Na danym obszarze nie występują tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §13 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 - Niecka lubelska (Chełm - Zamość);

- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) na obszarze udokumentowanych złóż kopaliny węgla kamiennego: Chełm II (WK 401), Lublin (WK 17592), Sawin (WK 5101) oraz Sawin 1 (WK 20121).

Na obszarze występują grunty rolne klasy IIIb oraz grunty leśne chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – obowiązują przepisy odrębne. Przeznaczenie gruntów rolnych w projekcie planu miejscowego to „RZM – teren zabudowy zagrodowej”, a gruntów leśnych to „L – teren lasu”. W związku z powyższym nie występują przesłanki do ubiegania się o stosowne zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest uporządkowanie planistyczne obszaru, aktualizacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej określono w §8 uchwały.

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są stanowiska archeologiczne nr:

- a) 1, 4 (AZP 76-88),
  - b) 36, 98, 111 (AZP 77-88)
- wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków;

Na obszarze objętym planem miejscowym występują:

- a) pozostałość ogrodu dworskiego w Ochoży – wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków,
- b) Szkoła w Pniównie – wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W §8 wskazano nakazy oraz zakazy dotyczące ochrony zabytków występujących w granicach planu miejscowego.

### **3.6 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)**

*Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).*

W granicach planu miejscowego nie występują tereny górnicze ani obszary osuwania się mas ziemnych. Jak wskazano w §13 tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407 - Niecka lubelska (Chełm - Zamość);

- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 4) na obszarze udokumentowanych złóż kopaliny węgla kamiennego: Chełm II (WK 401), Lublin (WK 17592), Sawin (WK 5101) oraz Sawin 1 (WK 20121);

W §9 wskazano, że tereny oznaczone symbolami: U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD uznaje się za przestrzeń publiczną. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto poprzez ustalenie szczegółowych zasad dla terenów oznaczonych symbolami: U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD. Nakazano „dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych”.

W §16 ustalono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

### **3.8 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.

### **3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. *Projekt uzgodniono z następującymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną.*

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają istniejące i planowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

W §9 wskazano, że do przestrzeni publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami U, US-UK, UK, KDZ, KDL, KDD.

### **3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W zakresie telekomunikacji ustalono obsługę poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu Uchwały Nr XI-64/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica. Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu składania wniosków, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski mieszkańców.

W trakcie prac zaszła potrzeba zmniejszenia granic obszaru objętego planem miejscowym. W związku z powyższym Rada Gminy Wierzbica podjęła Uchwałę Nr XVII-96/2025 z dnia 31 października 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica. Podjęcie przedmiotowej uchwały nie wymagało ponowienia etapu związanego ze składaniem wniosków przez mieszkańców.

*Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wskazał termin i miejsce wyłożenia projektu, informację o spotkaniu otwartym nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, informacje na temat możliwości składania uwag do projektu.*

*Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony w ramach konsultacji społecznych w dniach od ... .. 2025 r. do ... .. 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica, oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W trakcie konsultacji społecznych, ... .. 2025 r. o godzinie ... .. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Spotkanie otwarte odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy/trybie zdalnym za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania był podany w ogłoszeniu na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. Na spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono ...../nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń.*

*Termin na składanie uwag upłynął ... .. 2025 r. Mieszkańcy mieli możliwość składania uwag w formie papierowej lub elektronicznej, z podaniem imienia i nazwiska lub nazwy jednostki organizacyjnej i adresu, oznaczenia nieruchomości, której uwaga dotyczy. Do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.*

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu w ramach konsultacji społecznych były publikowane na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, ukazywały się w prasie oraz były wywieszane na tablicy ogłoszeń. Mieszkańcy mieli możliwość składania wniosków i uwag, o czym była mowa w ogłoszeniach.

### **3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Plan miejscowy zawiera ustalenia w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności. W §16 ustalono zaopatrzenia w wodę do celów bytowych

i przeciwpożarowych poprzez zaopatrzenie z sieci wodociągowej oraz dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

### **3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

W planie miejscowym ustalono przeznaczenia z uwzględnieniem potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Część terenów objętym planem miejscowym przeznaczono pod zabudowę zagrodową, oznaczoną symbolem RZM oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN.

## **4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE**

Plan miejscowy został zainicjowany po uwzględnieniu przez Wójta rekomendacji wynikających z Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych.

Ponadto do wyłożonego w ramach konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wpłynęły/nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego zgłosiły/nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu złożono ...../nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Zagadnienie omówiono szczegółowo w pkt 3.11 przedmiotowego opracowania.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla projektu planu miejscowego.

## **5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZECZ:**

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
- 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
  - a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,**
  - b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Przystąpienie do prac nad projektem planu miejscowego nastąpiło po podjęciu przez Radę Gminy Wierzbica Uchwały XI-64/2025 z dnia 31 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica, zmienionej Uchwałą Nr XVII-96/2025 Rady Gminy Wierzbica z dnia 31 października 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica.

Granice planu miejscowego objęto tereny zlokalizowane w powiecie chełmskim, w gminie Wierzbica. Obszar opracowania podzielony jest na kilkanaście terenów rozrzuconych po całym terenie gminy Wierzbica w następujących obrębach geodezyjnych: Bakus-Wanda, Busówno, Busówno-Kolonia, Chylin, Chylin Wielki, Kamienna Góra, Kozia Góra, Ochoża, Ochoża-Pniaki, Olchowiec, Olchowiec-Kolonia, Pniówno, Syczyn, Święcica, Tarnów, Terenin, Werejce, Wierzbica, Wierzbica-Osiedle, Władysławów, Wólka Tarnowska i Wygoda. Łączna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi ok. 209 ha. Przeważającą część obszaru stanowią tereny użytkowane rolniczo oraz zabudowa zagrodowa. W niewielkim stopniu występuje także zabudowa mieszkaniowa. W pobliżu obszaru objętego planem miejscowym przebiega droga wojewódzka nr 841. W jego sąsiedztwie występują również rzeki Lepitucha i Świnka oraz struga Jagielna.

W gminie funkcjonują sieci telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i ciepłownicza.

W gminie Wierzbica funkcjonuje transport zbiorowy w formie komunikacji autobusowej. Tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Przez gminę przebiega droga wojewódzka nr 841, która stanowi ważny szlak komunikacyjny, łącząc teren gminy z większymi ośrodkami miejskimi oraz innymi częściami województwa i kraju, a także sieć dróg powiatowych i gminnych.

W planie miejscowym ustalono zasady kształtowania zabudowy dla nowych terenów pod zabudowę oznaczonych symbolami MNW (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), U (teren usług) oraz RZM (teren zabudowy zagrodowej). Uchwalenie planu miejscowego ma na celu uporządkowanie planistyczne obszaru, aktualizacja ustaleń obowiązujących planów miejscowych i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów.

## **6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rada Gminy Wierzbica podjęła Uchwałę Nr IX-54/2025 z dnia 23 stycznia 2025 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wierzbica. Załącznikiem do Uchwały jest opracowanie pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Wierzbica z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Wierzbica”.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVI - 90/04 Rady Gminy Wierzbica z dnia 6 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2004 r. Nr 210, poz. 2772 z późn. zm.) oraz plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXXVI-187 /06 Rady Gminy Wierzbica z dnia 11 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 17 listopada 2006 r. Nr 179, poz. 2869). Przedmiotowa analiza przedstawia ogólne wnioski dotyczące zgodności ww. planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. Zgodnie z treścią analizy, w rozdziale 2 stwierdzono, że ich zakres *nie jest w zgodny z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż w związku z trwaniem procedury planistycznej i w oparciu o przepisy przejściowe był opracowany na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz, że ustalenia miejscowych planów są zasadniczo zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z wyjątkiem zmian wprowadzonych w 2018 r w zakresie wyznaczenia nowych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w Analizie wskazano, że w ustaleniach planów *brak wszystkich obligatoryjnych ustaleń wymaganych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów wykonawczych oraz przepisów pokrewnych. Brak m. in.: w zakresie zasad kształtowania zabudowy wyrażających się poprzez określenie takich wskaźników jak: maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty projektowanej zabudowy w tym geometria dachu, minimalną liczbę miejsc do parkowania; ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego; w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego uwzględnienie gminnej ewidencji zabytków; ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji o ile są wyznaczone. Wskazano również, że plany nie są aktualne w zakresie lokalizacji istniejącego cmentarza w miejscowości Busówno-Kolonia, lokalizacji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wskazanej w zmianie studium oraz w zakresie parametrów dróg publicznych, które na podstawie obowiązującego jeszcze studium można zmienić.**

Ww. plany miejscowe podjęto uchwałami z 2004 r. oraz 2006 r. Biorąc pod uwagę powyższe oraz rosnący ruch budowlany, atrakcyjną lokalizację analizowanych obszarów, a także potrzebę uporządkowania planistycznego obszaru, aktualizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych i dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz jednoznaczne uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, realizacja m.in. zabudowy zagrodowej na tym obszarze jest w pełni zasadna. Na wskazanym obszarze powstanie harmonijna i uporządkowana zabudowa, dla której ustalenia planu miejscowego określą parametry zabudowy i wyznaczą nieprzekraczalną linię

zabudowy. Plan miejscowy umożliwi dalszy rozwój zabudowy zagrodowej w gminie Wierzbica, przy uwzględnieniu wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

W zakresie sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w §16 uchwały określono minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gmina może liczyć na wpływy do budżetu np. w postaci podatku od nieruchomości. Przewiduje się również wpływy z tytułu opłaty planistycznej, pod warunkiem zbycia nieruchomości, które zyskają na wartości.