

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.

Granice planu miejscowego objęto tereny zlokalizowane w województwie lubelskim, powiecie chełmskim, w gminie Wierzbica. Obszar opracowania podzielony jest na kilkanaście terenów rozlokowanych po całym terenie gminy Wierzbica w poszczególnych obrębach ewidencyjnych: 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 jednorodzinna. Przez gminę przebiega droga wojewódzka nr 841. Przez gminę przepływają rzeki Lepitucha i Świnka oraz struga Jagielna.

W gminie funkcjonują sieci: telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna 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 8 grudnia 2004 r. Nr 210, poz. 2772) zmieniony Uchwałą Nr XXXIV-194/2022 Rady Gminy Wierzbica z dnia 27 maja 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 15 czerwca 2022 r. poz. 3180), który przeznaczają tereny 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 lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem **MNW-MNB**;
- 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 komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 9) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem **RN**;
- 10) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 11) 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 kultu religijnego oraz usług publicznych. Planowane przeznaczenie będzie zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Biorąc pod uwagę powyższe jak i rosnący ruch budowlany, 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 – umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej 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 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 terenów pod m. in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinnej, zagrodową i usługową, wraz z wyznaczeniem terenów komunikacyjnych 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-MNB, 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, dla którego 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 Rozporządzenia 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 29MNW-MNB, 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 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 kopalin: 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 klasy IIIb w projekcie planu miejscowego to „RZM – teren zabudowy zagrodowej” i „RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy”, 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) 235 (AZP 77-87),
 - c) 36, 55, 56, 111 (AZP 77-88)
- wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem miejscowym zlokalizowane są:

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

W §8 wskazano zasady 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)

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. Tereny objęte planem miejscowym zlokalizowane są:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

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 budynków i zagospodarowania terenów 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, dla terenów oznaczonych symbolami U, US-UK, UK.

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 **18 lutego 2026 r.** do **18 marca 2026 r.** w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica oraz na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy. W trakcie konsultacji społecznych, 4 marca 2026 r. o godz. 15:45 w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. Na spotkanie otwarte nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu nie złożono uwag ani nie podjęto żadnych ustaleń. Ponadto dnia 4 marca 2026 r. od godz. 14:30 do godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica odbył się dyżur projektanta, na którym pojawiła się jedna osoba zainteresowana. Dnia 10 marca 2026 r. od godz. 15:45 do godz. 16:45 w siedzibie Urzędu Gminy Wierzbica odbył się dodatkowy dyżur projektanta, nie pojawiła się żadna zainteresowana osoba.

Termin na składanie uwag upłynął **18 marca 2026 r.** 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 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 zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych.

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 nie wpłynęły uwagi. Na spotkaniu otwartym nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nie zgłosiły się osoby zainteresowane. Na spotkaniu 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, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:

- 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 rozlokowanych po całym terenie gminy Wierzbica w poszczególnych obrębach ewidencyjnych: 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 jednorodzinna i usługowa.

W gminie funkcjonują sieci uzbrojenia terenu: telekomunikacyjna, elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna 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-MNB (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej), 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 8 grudnia 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej 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 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, dla terenów oznaczonych symbolami U, US-UK, UK.

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.