

**UCHWAŁA Nr VIII/60/2019**  
**Rady Gminy**  
**Leśna Podlaska**  
**z dnia 28 sierpnia 2019 r.**

**w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśna Podlaska”**

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019, poz. 506 ze zm.) oraz art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Leśna Podlaska uchwala, co następuje:

**§ 1**

Przyjmuje się wnioski wynikające z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśna Podlaska, zawarte w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Leśna Podlaska.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca Rady Gminy**  
**Leśna Podlaska**  
  
**Ewa Kulińska**

Załącznik  
do Uchwały Nr VIII/60/2019  
Rady Gminy Leśna Podlaska  
z dnia 28 sierpnia 2019 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY LEŚNA PODLASKA**

Wykonawca:



Biuro Projektowe „Arch-Dom” Sp. J.  
Plac Szkolny Dwór 28  
21-500 Biała Podlaska

Opracował:  
mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski  
nr upr. 812/19

Biała Podlaska, 2019

## SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWA OPRACOWANIA I ZAKRES OCENY .....	3
2.	MATERIAŁY I DANE WYJŚCIOWE .....	3
3.	POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA GMINY LEŚNA PODLASKA .....	4
4.	OCENA POTRZEB W ZAKRESIE ROZWOJU MIESZKALNICTWA .....	4
4.1.	ROZWÓJ DEMOGRAFICZNY 2018-2030 .....	4
4.2.	WARUNKI MIESZKANIOWE 2005-2017 .....	5
4.3.	PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH 2018-2030.....	6
5.	ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LEŚNA PODLASKA.....	7
6.	OCENA AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY LEŚNA PODLASKA .....	8
7.	REALIZACJA USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	10
8.	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEŚNA PODLASKA .....	10
9.	PLANOWANIE MIEJSCOWE NA TERENIE GMINY LEŚNA PODLASKA .....	11
10.	DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY .....	11
11.	OCENA PLANOWANIA MIEJSCOWEGO GMINY LEŚNA PODLASKA.....	12
12.	PROPONOWANY HARMONOGRAM UCHWAŁANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
13.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI .....	13

## 1. PODSTAWA OPRACOWANIA I ZAKRES OCENY

Do oceny aktualności studium i planów miejscowych gminy Leśna Podlaska przystąpiono na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.), w myśl którego w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Sporządzając analizę Wójt ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3, (rejestr wydanych decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym, gminnym, na terenach zamkniętych), a także w art. 67 (rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego).

W związku z powyższym Wójt zgodnie z art. 32 ust. 2, co najmniej raz w czasie kadencji Rady przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, w celu podjęcia przez Radę Gminy uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części podejmuje działania zmierzające do ich zmiany.

Niniejsza ocena stanowi drugą ocenę aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska i zawiera zbiorczą informację na temat zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leśna Podlaska wraz z wnioskami i propozycją programu sporządzania planów miejscowych do roku 2027.

Ocena obejmuje:

1. Zebranie informacji i materiałów wyjściowych do analizy
2. Analizę potrzeb w zakresie mieszkalnictwa
3. Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Leśna Podlaska od 2014 r.
4. Ocenę aktualności polityki przestrzennej gminy w zakresie:
  - a. ustaleń obowiązującego studium w odniesieniu do wymaganego obecnie ustawowo zakresu ustaleń studium na podstawie art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
  - b. wytycznych dokumentów nadrzędnych
  - c. wniosków o przystąpienie do sporządzenia zmiany studium
  - d. kierunków i zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Leśna Podlaska
  - e. wskazań do planowania miejscowego
5. Ocenę aktualności i potrzeb planowania miejscowego plan terenie gminy Leśna Podlaska w zakresie:
  - a. pokrycia miejscowymi planami obszaru gminy
  - b. wniosków o sporządzenie miejscowego planu
  - c. uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów
6. Analizę decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę
7. Propozycję programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

## 2. MATERIAŁY I DANE WYJŚCIOWE

- Decyzje o warunkach zabudowy w latach 2014-2019 z podziałem na sołectwa
- Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2014-2019

- Wnioski o przystąpienie do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska
- Wnioski o opracowanie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy
- Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska (Uchwała Nr XII/63/2012 Rady Gminy Leśna Podlaska z 21.03.2012 r.)
- Uchwała Nr XLI/197/2018 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska w korytarzu lokalizacji ropociągu
- Informacje Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy dot.:
  - demografii w latach 2014-2019 z prognozą ludności do 2030 r.
  - zasobów mieszkaniowych gminy, powiatu i województwa w latach 2014-2019
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego (Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30.10.2015 r.)
- Zintegrowana Strategia Rozwoju Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego „Aktywne Pogranicze” na lata 2015-2020

### 3. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA GMINY LEŚNA PODLASKA

Gmina Leśna Podlaska zajmuje północną część województwa lubelskiego, w powiecie bialskim. Gmina w obecnych granicach została wyodrębniona w 1973 r. Sąsiaduje z gminami Konstantynów, Janów Podlaski, Huszlew, gminą wiejską Biała Podlaska i Stara Kornica.

Gmina ma charakter wiejski, a jej powierzchnia wynosi ok. 98.2 km<sup>2</sup>. Użytki rolne zajmują ok 80% powierzchni gminy (7 809 ha), w tym znaczny obszar zajmują trwałe użytki zielone – ok. 14,6% powierzchni. Gmina Leśna Podlaska cechuje się niską lesistością w porównaniu do średniej wojewódzkiej (23.4%) i powiatu (27,6%). Lasy zajmują 16,3% powierzchni gminy.

Gminę Leśna Podlaska tworzy 17 sołectw – Nowa Bordziłówka, Stara Bordziłówka, Bukowice, Bukowice Kolonia, Droblin, Jagodnica, Klukowszczyzna, Leśna Podlaska, Ludwinów, Mariampol, Nosów, Nosów Kolonia, Ossówka, Witulin, Witulin Kolonia, Worgule i Zaberbecze.

W centralnej części obszaru gminy zlokalizowana jest miejscowość Leśna Podlaska, będąca jednocześnie siedzibą gminy. Zamieszkuje ją 958 mieszkańców, co stanowi ok. 22% populacji gminy (stan na rok 2015).

### 4. OCENA POTRZEB W ZAKRESIE ROZWOJU MIESZKALNICTWA

#### 4.1. ROZWÓJ DEMOGRAFICZNY 2018-2030

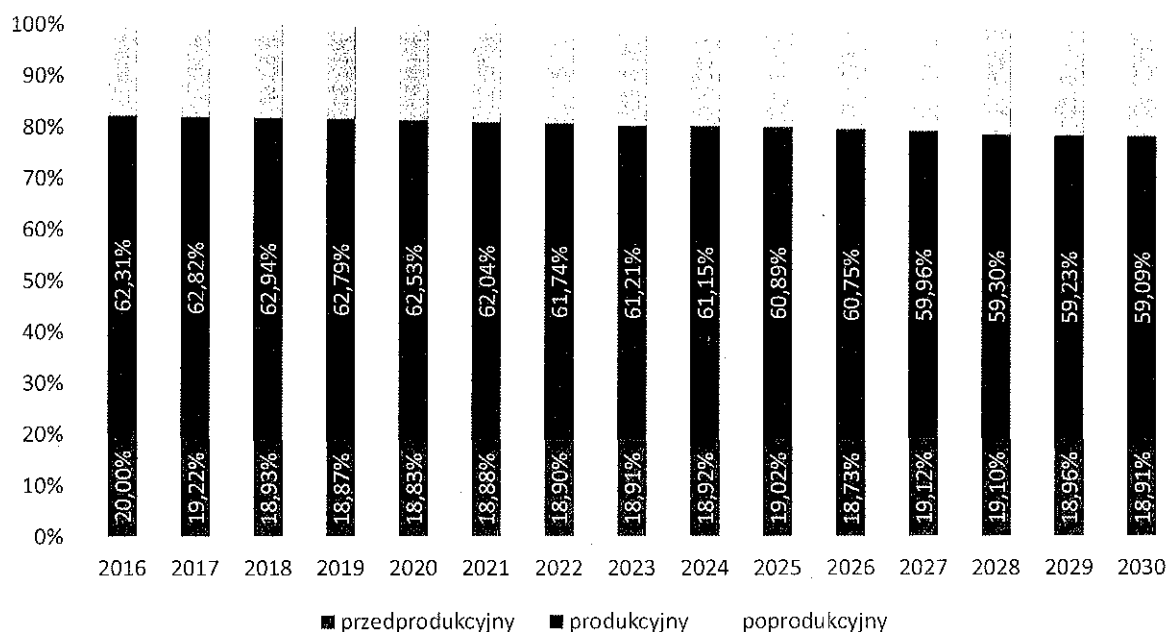
W latach 2008-2017 liczba mieszkańców gminy uległa zmniejszeniu, by w roku 2017 osiągnąć liczbę 4294. Jedynie roku 2011 wzrosła liczba ludności, a w latach 2013-2014 nastąpiło zatrzymanie spadku i liczba ludności utrzymała się na poziomie 4334 osób. Spadek liczby ludności gminy spowodowany jest przede wszystkim niekorzystnym saldem migracji i ujemnym przyrostem naturalnym, których wartości w latach 2008-2017 przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1. Zmiany demograficzne w gminie Leśna Podlaska w latach 2008-2017 [GUS 2019]

Rok	Liczba ludności	Przyrost naturalny	Saldo migracji
2008	4 432	10	-51
2009	4 391	-21	-16

2010	4 341	-3	-36
2011	4 355	8	6
2012	4 348	-9	1
2013	4 334	-11	-20
2014	4 334	-1	-9
2015	4 312	-5	b.d.
2016	4 290	-3	-17
2017	4 294	11	-31

Według prognozy demograficznej GUS, w roku 2030 liczba ludności gminy wyniesie 4131, co będzie oznaczało spadek o ok. 3,8% w porównaniu do roku 2017. Prognoza demograficzna dla gminy uwzględnia również zmiany w strukturze ekonomicznej ludności. W przypadku Leśnej Podlaskiej utrzyma się odsetek osób w wieku produkcyjnym (ok. 18,9%), natomiast wzrośnie procent osób w wieku poprodukcyjnym (z 18% w roku 2017 do 22% w roku 2030) kosztem odsetka osób w wieku produkcyjnym (spadek z 62,8% w roku 2017 do 59,1% w roku 2030). Powyższe dane wskazują na postępujący proces starzenia się społeczeństwa w gminie.



Rysunek 1. Prognozowane zmiany w strukturze ekonomicznej ludności w latach 2016-2030 [GUS 2019]

#### 4.2. WARUNKI MIESZKANIOWE 2005-2017

W latach 2008-2017 można zaobserwować poprawę warunków mieszkaniowych w gminie zarówno pod kątem dostępności i standardu. Liczba mieszkańców wzrosła o 127 i wyniosła 1371 w 2017 roku. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania również wzrosła i wyniosła 90,6 m<sup>2</sup> w roku 2017. W przypadku przyłączenia budynków do infrastruktury technicznej w latach 2008-2017 znacząco wzrosła liczba budynków mieszkalnych przyłączona do sieci wodociągowej. W roku 2008 zaledwie co drugi budynek był włączony do zbiorczej sieci wodociągowej, natomiast w roku 2017 wpiętych do zbiorczego układu zaopatrzenia w wodę było ponad 70% wszystkich budynków mieszkalnych w gminie. W przypadku sieci kanalizacyjnej odsetek budynków włączonych do zbiorczej sieci odprowadzania ścieków utrzymuje się na względnie stałym poziomie (18,6%). Jedynie w ostatnim badanym roku procent budynków przyłączonych do sieci kanalizacyjnej spadł i wyniósł 17,1%.

Tabela 2. Wybrane wskaźniki mieszkaniowe i ich zmiany w latach 2008-2017 w gminie Leśna Podlaska [GUS 2019]

Rok	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba mieszkańców	Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na mieszkańca [m <sup>2</sup> /os.]	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Budynki mieszkalne podłączone do infrastruktury technicznej			
					wodociąg		kanalizacja	
					szt.	% ogółu	szt.	% ogółu
2008	1 148	1 244	24,4	86,9	585	51,0%	212	18,5%
2009	1 151	1 247	24,7	87,1	683	59,3%	212	18,4%
2010	1 156	1 295	26,3	88,1	747	64,6%	217	18,8%
2011	1 166	1 306	26,5	88,5	820	70,3%	217	18,6%
2012	1 172	1 313	26,8	88,7	826	70,5%	219	18,7%
2013	1 180	1 324	27,2	89,0	826	70,0%	219	18,6%
2014	1 192	1 336	27,6	89,4	843	70,7%	220	18,5%
2015	1 205	1 349	28,1	89,8	863	71,6%	225	18,7%
2016	1 215	1 360	28,6	90,2	873	71,9%	226	18,6%
2017	1 226	1 371	28,9	90,6	876	71,5%	210	17,1%

#### 4.3. PROGNOZA POTRZEB MIESZKANIOWYCH 2018-2030

Wykazana w poprzednim rozdziale sytuacji mieszkaniowej w gminie (wzrost liczby mieszkań, powierzchni mieszkań, powierzchni mieszkań przypadającej na mieszkańca) spowodowała także wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę, które wystąpi mimo prognozowanego spadku liczby ludności. Trendy oceniono przy założeniu utrzymujących się wzrostów wskaźników powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na mieszkańca.

Sytuacja taka wynika głównie ze wzrostu zamożności mieszkańców, co zostało zauważone w poprzedniej ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska.

Tabela 3. Prognoza potrzeb mieszkaniowych w gminie Leśna Podlaska do roku 2030 [GUS 2019, opracowanie własne]

Lata	powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> /os.)	ludność	Powierzchnia użytkowa budynków (m <sup>2</sup> )
2008	24,4	4 432	108 141
2009	24,7	4 391	108 458
2010	26,3	4 341	114 168
2011	26,5	4 355	115 408
2012	26,8	4 348	116 526
2013	27,2	4 334	117 885
2014	27,6	4 334	119 618
2015	28,1	4 312	121 167
2016	28,6	4 290	122 694
2017	28,9	4 294	124 097

Lata	powierzchnia użytkowa mieszkania (m <sup>2</sup> /os.)	ludność	Powierzchnia użytkowa budynków (m <sup>2</sup> )
2018	29,4	4 263	125460
2019	29,9	4 251	126907
2020	30,3	4 238	128355
2021	30,7	4 226	129802
2022	31,1	4 216	131250
2023	31,6	4 205	132697
2024	32,0	4 196	134145
2025	32,4	4 186	135592
2026	32,8	4 176	137040
2027	33,2	4 168	138487
2028	33,7	4 157	139935
2029	34,1	4 145	141382
2030	34,6	4 131	142830

## 5. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LEŚNA PODLASKA

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Leśna Podlaska nie zmieniła się znacząco od roku 2012, tj. od daty opracowania obowiązującego studium. Cechuje się ona:

- wysokim udziałem terenów rolnych w powierzchni ogólnej gminy – ok. 80%, z czego ok. 15% zajmują trwałe użytki zielone (głównie w dolinie rzeki Klukówka),
- niewielka lesistość (ok. 15%) i rozdrobnienie kompleksów leśnych,
- centralne położenie ośrodka gminnego w wewnętrznej strukturze osadniczej gminy,
- ulicówka jako dominujący układ przestrzenny wsi w gminie – Witulin, Jagodnica, Worgule, Zaberbecze, Droblin, Nosów, Nowa Bordziłówka, Stara Bordziłówka, Ossówka.

Sieć osadnicza gminy dzieli się na trzy strefy:

- północną, do której należą wsie Nosów, Nosów Kolonia, Bukowiec, Droblin, Klukowszczyzna,
- centralną, składającą się z wsi Leśna Podlaska, Bukowice-Kolonia, Nowa Bordziłówka, Stara Bordziłówka, Ludwinów, Mariampol,
- południową, w skład której wchodzi Witulin, Ossówka, Jagodnica, Zaberbecze i Worgule.

Najbardziej rolniczym charakterem cechuje się północna strefa osadnictwa w gminie. W strefie centralnej, ze względu na lokalizację ośrodka gminnego wykształciły się funkcje publiczne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Strefa południowa, z uwagi na bliskość miasta Biała Podlaska charakteryzuje się dynamiczniej rozwijającą się funkcją mieszkaniową w porównaniu do pozostałych stref osadniczych w gminie.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w ostatnich latach w gminie Leśna Podlaska wynikają przede wszystkim z:

- powstaniem nowej zabudowy powiązanej z istniejącymi obszarami osadniczymi wyznaczonymi w studium,



- realizacją nowych i rozbudową istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych w zabudowie siedliskowej,
- budową zbiorników wodnych,
- eksploatacją złóż kopalin.

Zrealizowano także inwestycje związane z sieciami infrastruktury technicznej, jak również poprawiono jakość sieci drogowej.

## 6. OCENA AKTUALNOŚCI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY LEŚNA PODLASKA

Politykę przestrzenną gminy Leśna Podlaska określa obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone Uchwałą Nr XX/63/2012 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 21 marca 2012 r.

W okresie obowiązywania dokumentu, ze względu na zmieniające się przepisy, zmianie uległy także wymagania odnośnie zawartości studium, określone w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowymi elementami studium wprowadzonymi przez nowe przepisy są wymogi:

- przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, oraz prognoz demograficznych w celu oceny potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, w tym uwzględnienie określonych w audycie krajobrazów priorytetowych,
- oceny możliwości finansowych gminy pod kątem realizacji sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- wykonania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpowodziowej, przed osuwaniem się mas ziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- określenia w studium obszarów zdegradowanych i przeznaczonych do rewitalizacji,

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązują jednostki sporządzające projekt studium do uwzględnienia dokumentów wyższego szczebla lub innych dokumentów strategicznych, m.in.:

- koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju,
- strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

W okresie obowiązywania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna podlaska dokonano przyjęcia lub uaktualnień wymienionych powyżej dokumentów. Należą do nich:

- plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego – uaktualniony Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.,
- strategia województwa lubelskiego – uaktualniona Uchwałą Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013 r.,
- Zintegrowana Strategia Rozwoju Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego „Aktywne Pogranicze” na lata 2015-2020 – nowy dokument, przyjęty przez 12 gmin powiatu bialskiego.

Ustalenia ww. dokumentów ze względu na ich przyjęcie po dacie uchwalenia obowiązującego studium nie mogły być wiążące przy jego sporządzaniu.

W okresie od 2014-2019 roku nie złożono formalnych wniosków o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Są zgłaszane natomiast nieformalne wnioski w formie ustnej, co sugeruje pojawienie się presji na zmianę ustaleń obowiązującego dokumentu. Wpłynęło natomiast pismo nie odnoszące się bezpośrednio do zmiany studium, zaś wnioskujące o zachowanie zagospodarowania zgodnie z obowiązującym studium. Wynikło ono z wniosku innego inwestora o prowadzenie działalności gospodarczej na kilku działkach w miejscowości Klukowszczyzna i protestu mieszkańców lokalnych społeczności.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska, z uwagi na istniejące zagospodarowanie i uwarunkowania przyrodnicze, obszar gminy został podzielony na dwie jednostki strukturalne:

- Jednostka I – obszar funkcjonalny obejmujący miejscowość Leśna Podlaska oraz fragment sołectwa Bukowice,
- Jednostka II – strefa rolnicza obejmująca pozostały obszar gminy z wyłączeniem jednostki I.

#### **Jednostka I – Leśna podlaska**

- W Leśnej Podlaskiej koncentrują się usługi z zakresu obsługi ludności i rolnictwa. Przez ośrodek przebiega droga powiatowa. Główne kierunki rozwoju jednostki I to:
- utrwalenie jako dominującej roli Leśnej Podlaskiej w sieci osadniczej gminy poprzez koncentrację funkcji: mieszkaniowej, administracji i usług z zakresu obsługi ludności,
- wykształcenie ośrodka obsługi turystyki poprzez rozwój usług z zakresu handlu, gastronomii, hotelarstwa,
- rozwój zaplecza obsługi transportu drogowego,
- rozwój drobnej wytwórczości i usług,
- rozwój przetwórstwa rolno – spożywczego w oparciu o własną bazę surowcową,
- rozwój usług rolniczych i instytucji obsługi rolnictwa,
- rozwój mieszkalnictwa oraz tworzenie warunków do rozwoju sportu i rekreacji,
- poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

#### **Jednostka II – rolnicza**

Funkcją podstawową jednostki II jest prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej. Obszar charakteryzuje się dominacją gleb IV i V klasy bonitacyjnej. Na niemal całym obszarze prowadzona jest produkcja roślinna i zwierzęca, zaś sieć osadnicza ukształtowana jest w układzie pasmowym, wzdłuż tras komunikacyjnych. Główne kierunki rozwoju to:

- rozwój rolnictwa o kierunku hodowlanym oraz uprawy roślin intensywnych,
- ochrona i poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- umiarkowany, zrównoważony rozwój funkcji osadniczej,
- rozwój usług z zakresu ludności, rolnictwa i turystyki,
- rozwój drobnej wytwórczości o małej uciążliwości dla środowiska,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,
- poprawa wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- kształtowanie ośrodka wspomagającego dla miejscowości gminnej z zakresu obsługi ludności w Witulinie.

## 7. REALIZACJA USTALEŃ STUDIUM W ZAKRESIE SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Według obowiązujących przepisów, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała się dla obszarów:

- na których jego sporządzenie jest obligatoryjne na podstawie przepisów odrębnych,
- wymagających scaleń i podziału nieruchomości
- na których będą inwestycje o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- wymagających przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na obszarach niewymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanie planu może nastąpić z inicjatywy Rady Gminy lub na wniosek właścicieli gruntów na warunkach wynikających z porozumienia między wnioskodawcami a gminą (np., na terenach przemysłowych, usługowych, mieszkaniowych).

Analizując priorytety rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz uwarunkowania kulturowe i przyrodnicze, sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane jest dla terenów położonych w miejscowości Leśna Podlaska oraz terenów sołectwa Bukowice, leżące w bezpośredniej bliskości terenów mieszkaniowych Leśnej Podlaskiej, przy drodze do Konstantynowa. Wstępne porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do chłonności terenów wewnątrz obszarów o zwartej i wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ukazuje jednak znaczną nadwyżkę terenów zabudowy w stosunku do występującego w gminie zapotrzebowania. taka sytuacja powoduje konieczność weryfikacji zaprojektowanych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym polityki przestrzennej w tym zakresie.

Obowiązujące w gminie nie zawiera harmonogramów dotyczących przygotowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W latach 2014-2019 gmina opracowała jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska w korytarzu lokalizacji ropociągu, przyjęty uchwałą Nr XLI/197/2018 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 11 października 2018 r.

## 8. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LEŚNA PODLASKA

Oceniając aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska (przyjętego Uchwałą Nr XII/63/2012 Rady Gminy Leśna Podlaska z 21 marca 2012 r.), pod względem zgodności z:

- Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju,
- Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- Strategią Rozwoju Województwa Lubelskiego,
- Zintegrowaną Strategią Rozwoju Przygranicznego Obszaru Funkcjonalnego „Aktywne Pogranicze” na lata 2015-2020
- innymi strategiami i programami, których uwzględnienie wynika z przepisów odrębnych

jest aktualne z wyjątkiem korytarza lokalizacji odcinka autostrady A2 Siedlce-Kukuryki. Wymienione dokumenty, mimo aktualizacji nie dokonują istotnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy zakłada przeznaczenie rezerw terenów pod rozwój funkcji:

- mieszkalnictwa jednorodzinne z usługami,
- rolniczo-osadniczej z usługami,
- rolniczo-rekreacyjnej,
- usługowej,
- zaplecza wypoczynkowego miasta Biała Podlaska,
- usług celu publicznego,
- zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.

Wielkość rezerw terenowych wskazanych w obowiązującym studium umożliwia co prawda dalszy rozwój mieszkalnictwa i pozostałych funkcji wskazanych w dokumencie, jednakże nie została opisana analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy w zakresie kształtowania nowych terenów zabudowy. Nadmiar terenów zabudowy w stosunku do zapotrzebowania może prowadzić do rozpraszania się zabudowy, co jest zjawiskiem niepożądanym i mogącym negatywnie oddziaływać na ład przestrzenny gminy. Przepisy art. 10 ust. 1, pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązują do uwzględnienia potrzeb i możliwości rozwoju gminy, co w obowiązującym studium nie zostało dokonane. Z powyższego wynika konieczność uwzględnienia wspomnianych analiz, a następnie ewentualne skorygowanie zasięgu lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Obowiązujące studium wymaga również aktualizacji pod kątem złóż surowców naturalnych występujących na obszarze gminy. Nowe złoża zlokalizowano w miejscowościach Ossówka i Nowa Bordziłówka.

## 9. PLANOWANIE MIEJSCOWE NA TERENIE GMINY LEŚNA PODLASKA

Na terenie gminy Leśna Podlaska obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr XLI/197/2018 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska w korytarzu lokalizacji ropociągu. Obszar objęty planem obejmuje pas o długości 7,72 km, szerokości 50 m i powierzchni ok. 39 ha (0,4% powierzchni gminy). Granice obowiązującego planu położone są w obrębach Worgule, Zaberbecze, Jagodnica, Witulin i Witulin Kolonia.

## 10. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY

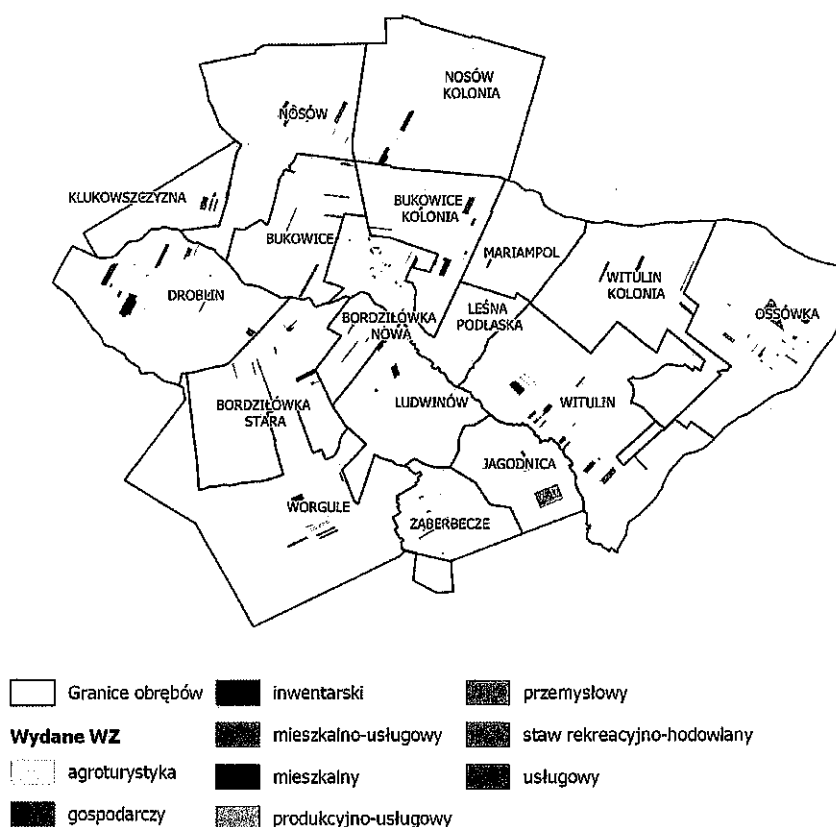
W związku z niewielkim obszarem gminy objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ruch inwestycyjny opierał się o wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (zwane dalej decyzjami o warunkach zabudowy). Statystyki wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela. Dane są aktualne na dzień 31 lipca 2019 r.

Tabela 4. Liczba wydanych w gminie Leśna Podlaska decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego w latach 2008-2019 – stan na dzień 31 lipca 2019 r. [Dane UG w Leśnej Podlaskiej 2019]

rok	Liczba decyzji o warunkach zabudowy	Liczba decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
-----	-------------------------------------	--

2008	37	-
2009	24	-
2010	39	-
2011	40	-
2012	47	2
2013	35	7
2014	47	6
2015	36	5
2016	33	9
2017	30	7
2018	48	4
2019	20	1

Największa liczba wydanych decyzji dotyczyła budynków mieszkalnych (103), gospodarczych (46) i związanych z działalnością produkcyjną, składami lub magazynami (39). Pojedyncze decyzje zostały wydane natomiast na stawy rekreacyjno-hodowlane, budynki związane z agroturystyką oraz budynki produkcyjno-handlowo-usługowe. Rozkład przestrzenny decyzji o warunkach zabudowy przedstawia poniższa mapa.



Rysunek 2. Przestrzenne rozmieszczenie wydanych decyzji o warunkach zabudowy

## 11. OCENA PLANOWANIA MIEJSCOWEGO GMINY LEŚNA PODLASKA

Na terenie gminy Leśna Podlaska obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony Uchwałą Nr XLI/197/2018 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 11 października 2018

r.Z uwagi na niedawne uchwalenie planu miejscowego można stwierdzić, iż dokument jest aktualny z dniem opracowania niniejszej oceny.

Uwzględniając strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Leśna Podlaska oraz zagrożenia ładu przestrzennego w granicach administracyjnych gminy, wskazane jest pokrycie całego obszaru gminy miejscowymi planami.

## 12. PROPONOWANY HARMONOGRAM UCHWAŁANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy Leśna Podlaska obowiązuje obecnie jeden plan miejscowy, sporządzony na potrzeby lokalizacji ropociągu oraz jego strefy bezpieczeństwa.

W obecnie obowiązującym studium wskazano jeden obszar do sporządzenia miejscowego planu zlokalizowany w miejscowości Leśna Podlaska oraz części sołectwa Bukowice.

Teren objęty planem powinien wynikać z faktycznych potrzeb i możliwości rozwoju gminy, a tym samym zostać ustalony po aktualizacji obowiązującego studium w tym zakresie. Jako pierwsze w kolejności wskazuje się tereny, na których ukształtowała się struktura funkcjonalno-przestrzenna, na których wykształciły się następujące funkcje terenów:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy usługowej,
- zaplecza wypoczynkowego miasta Biała Podlaska (rekreacyjne),
- usługowe,
- produkcyjne, składów i magazynów,
- produkcyjno-usługowe,
- zieleni urządzonej,
- powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych
- inne tereny otwarte, znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie granic jednostek osadniczych, o ile zachodzi taka konieczność.

Realizacja planów powinna odpowiadać także możliwościom finansowym gminy i być uwzględniona w budżecie rocznym.

Po uchwaleniu planów na ww. terenach, gmina może przystąpić do sporządzania planów miejscowych na terenach otwartych poza granicami wykształconych struktur osadniczych, w celu ochrony krajobrazu, terenów leśnych i terenów otwartych gminy. Planowanie przestrzenne na tych terenach również winno zależeć od możliwości finansowych gminy.

## 13. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przeprowadzona powyżej analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwala stwierdzić, co następuje:

- Obecnie obowiązującym dokumentem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska jest zmiana studium uchwalona Uchwałą Nr XX/63/2012 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 21 marca 2012 r. w sprawie

zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska.

W wyniku analizy przeprowadzonej w poprzedniej kadencji studium uznano za aktualne z wyjątkiem części dotyczącej lokalizacji korytarza autostrady A2 relacji Siedlce-Kukuryki. Obecnie gmina planuje przystąpić do aktualizacji obowiązującego studium. Do czasu uchwalenia nowej zmiany, obecnie obowiązujący dokument zachowuje ważność.

- Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała, że na terenie gminy Leśna Podlaska obowiązuje jeden plan miejscowy, uchwalony uchwałą Nr XLI/197/2018 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 11 października 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna Podlaska w korytarzu lokalizacji ropociągu. Z uwagi na niedawne przyjęcie powyższego planu, akt prawa można uznać za aktualny.

W przypadku podjęcia przez gminę decyzji o objęciu nowych terenów planem miejscowym, kolejność podejmowanych uchwał o przystąpieniu powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego. W pierwszej kolejności zasadne byłoby objęcie planem jednostki osadniczej o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności centrum Leśnej Podlaskiej z uwagi na wartości kulturowe. W następnej kolejności planem powinny być objęte tereny otwarte, ze względu na zachowanie walorów krajobrazowych terenu gminy. Podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu przez Radę Gminy winno także uwzględniać możliwości finansowe gminy realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr VIII/60/2019 Rady Gminy Leśna Podlaska z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przyjęcia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśna Podlaska”**

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Wójt ma obowiązek przeprowadzenia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniającej analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

Wójt Gminy Leśna Podlaska przeprowadził „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Leśna Podlaska”. Dokument ten wraz z zawartymi w nim wynikami analiz był przedmiotem oceny Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która w dniu 26.08.2019 roku zaopiniowała go pozytywnie.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyniki sporządzonej analizy Wójt zobowiązany jest przekazać Radzie Gminy co najmniej raz w czasie kadencji. Na podstawie otrzymanych wyników Rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”

Przyjęte przez Radę Gminy Leśna Podlaska wyniki przeprowadzonych analiz stanowiąc będą wytyczną dla działań Wójta Gminy Leśna Podlaska w celu opracowania Wieloletniego Programu Sporządzania Planów Miejscowych.