

## **UZASADNIENIE DO PROJEKTU UCHWAŁY RADY GMINY BIAŁA PODLASKA**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec**

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXI/247/2022 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 4 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec. Sporządzony na skutek ww. uchwały projekt planu stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania w miejscowości Woroniec, przyjętego uchwałą Nr X/54/11 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 sierpnia 2011 roku, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego dnia 16 listopada 2011 roku, poz. 2721.

Projekt miejscowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi oraz prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów procedury sporządzania określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska przyjętym przez Radę Gminy Biała Podlaska uchwałą Nr XXI/233/2000 z dnia 29 marca 2000 roku i zmienione uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. oraz Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

Projekt miejscowego planu, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały, obejmuje obszar niezabudowany, użytkowany rolniczo, położony w zachodniej części gminy, w sąsiedztwie terenów leśnych i rolnych. Od południa teren przylega do drogi krajowej nr 2, od zachodu do drogi powiatowej nr 10115L. W granicach planu znajdują się tereny przeznaczone pod poszerzenie powyższych dróg.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, obszar dla którego sporządzony został nowy miejscowy plan położony jest na terenie wyznaczonym pod lokalizację terenów zabudowy usługowo-składowo-produkcyjnej. Ponadto w granicach obszaru objętego planem w Studium wyodrębniono przebieg drogi krajowej o znaczeniu międzynarodowym i drogi powiatowej.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z ww. rozstrzygnięciami dokonanymi w Studium. W stosunku do obowiązującego miejscowego planu nowy

plan dokonuje przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenów lasów – wyznaczonych w obowiązującym planie, na cele inwestycyjne, jak również dokonuje zmiany ustaleń w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji infrastruktury kanalizacyjnej (oczyszczalni ścieków), służącej realizacji celom publicznym dotyczącym budowy i utrzymania publicznych urządzeń służących do oczyszczania i odprowadzania ścieków. W granicach planu utrzymuje się dotychczasowe rozstrzygnięcia dotyczące poszerzenia pasa drogowego istniejącej drogi krajowej i powiatowej.

Projekt planu pozostaje w zgodzie z interesem publicznym, dokonywana w nim zmiana przeznaczenia terenów służyć będzie rozwojowi społeczno-gospodarczemu gminy Biała Podlaska.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Wymagania te uwzględniono w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów, geometrii dachów, zgodnie z wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.
- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zrealizowano poprzez analizę możliwych skutków środowiskowych, w szczególności w postaci opracowania prognozy oddziaływania na środowisko, która to nie wykazała istotnych negatywnych oddziaływań na stan i jakość środowiska. Ponadto wymagania w tym zakresie zostały uwzględnione poprzez ustalenie w planie między innymi:
  - zakazu wykonywania robót, które mogą powodować trwałe zanieczyszczenie gruntów i wód, w tym nakazu wyposażenia terenu zabudowy w systemy wodno-kanalizacyjne z docelowym odprowadzeniem ścieków do publicznej oczyszczalni ścieków,
  - zakazu lokalizowania w obszarze planu zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
  - nakazu zagospodarowania terenów w sposób nie powodujący przekroczenia norm hałasu, dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz poziomów substancji w środowisku.

Projekt planu nie dotyczy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (klasy I-III), ani gruntów leśnych. W granicach planu znajduje się część alei dojazdowej w założeniu przestrzenno-krajobrazowym w Woroncu, wpisanym do rejestru zabytków województwa lubelskiego (A-439). W treści projektu planu wprowadzono zapis wskazujący na wymóg ochrony i pielęgnacji istniejącego drzewostanu. Ponadto w planie wyznaczono strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, w której zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych i sadzenia roślinności wysokiej.

- 3) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględniono poprzez analizę skutków planu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia i zrealizowane także poprzez wprowadzenie do jego treści ustaleń dotyczących ochrony środowiska. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych na terenie przeznaczonym do zabudowy.
- 4) W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, a także inne uwarunkowania wymagające szczególnego zagospodarowania lub ustanowienia ograniczeń w użytkowaniu terenów.
- 5) Walory ekonomiczne przestrzeni objętej sporządzeniem planu zostały uwzględnione w oparciu o występujące korzyści wynikające z lokalizacji funkcji związanych z rozwojem działalności gospodarczej na obszarze posiadającym dobre powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym na terenie gminy, który tworzy droga krajowa, wokół której koncentruje się aktualnie rozwój działalności gospodarczej. O uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni w procesie sporządzania miejscowego planu stanowi również dotychczasowe inwestycyjne przeznaczenie terenu. Zainwestowanie terenu wpłynie w przyszłości na dodatkowe dochody do budżet gminy z tytułu podatków od nieruchomości, bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów na budowę nowej infrastruktury gminnej. Nie bez znaczenia pozostaje możliwość realizacji publicznej oczyszczalni ścieków, która służyć będzie społeczności gminy.
- 6) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z wolą właściciela nieruchomości położonej w obszarze planu, z uwzględnieniem interesów gminy. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- 7) Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym.
- 8) Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w przedmiotowym planie rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju na terenie gminy funkcji gospodarczych. Nie bez znaczenia pozostaje możliwość realizacji publicznej oczyszczalni ścieków, która służyłaby społeczności gminy.
- 9) Zapewnienie udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zrealizowane poprzez:

- poinformowanie społeczeństwa o przystąpieniu do sporządzania planu: tj. ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy, w którym poinformowano o możliwości składania wniosków do planu,

- .....

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

- 10) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę planowanej zabudowy z gminnej sieci wodociągowej, a także poprzez ustalenie możliwości remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej w granicach planu sieci wodociągowej. W planie dopuszczono również realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych.
- 11) Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej opiniującej projekt planu .....
- 12) W wyniku opracowania planu następuje przeznaczanie nowych terenów pod zabudowę o funkcji służącej lokalizacji działalności gospodarczych. Uwarunkowania lokalizacyjne obszaru opracowania planu powodują, że skutkiem planu nie będzie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego wykorzystywania publicznego transportu zbiorowego oraz kształtowania rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczenia się pieszych i rowerzystów. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się optymalnym przygotowaniem infrastrukturalnym dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz wykorzystaniu jej walorów ekonomicznych. Ustalenia planu nie pozostają w sprzeczności z wymogami ładu przestrzennego oraz zasadami urbanistyki i architektury.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec, stanowi zmianę obowiązującego miejscowego planu przyjętego uchwałą Nr XX/54/11 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 31 sierpnia 2011 r.

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

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Biała Podlaska, w wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zbadaniu aktualności studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych, podjęła uchwałę Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska. W powyższej uchwale Rada Gminy Biała Podlaska, biorąc pod uwagę zgodność z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego i przepisami odrębnymi, wniesione wnioski, wydane decyzje administracyjne, istniejący stan zagospodarowania oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, uznała za aktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr X/54/11 Rady Gminy w Białej Podlaskiej z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Woroniec (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2011 r. Nr 173, poz. 2721). Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy przyjęta została w oparciu o dokument „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska”, który został dołączony do uzasadnienia uchwały Rady Gminy dokonującej oceny aktualności studium i miejscowych planów. W treści opracowanej Analizy szczegółowo oceniono istniejące dokumenty planistyczne ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Przeanalizowano ich zgodność z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi, wzięto pod uwagę wniesione wnioski oraz zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jak również podjęto próbę przeanalizowania zmian w przestrzeni wynikających z wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Wynikiem opracowania powyższego dokumentu było dokonanie podsumowującej oceny aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych między innymi pod kątem zachodzących procesów inwestycyjnych na terenie gminy dla uzasadnienia ewentualnej konieczności przystąpienia do sporządzenia nowych opracowań, bądź zmian w obowiązujących.

Uzasadnieniem dla podjętej zmiany planu, wynikającej z dokumentu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska są korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy wynikające z przyjęcia nowego planu. Ważąc interes prywatny i publiczny stwierdzono, że zwiększenie terenów inwestycyjnych, jak również umożliwienie realizacji inwestycji służących celom publicznym, stanowić będzie wymierne korzyści dla całej społeczności.

Podsumowując, zmiana planu zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. opracowanym dokumentem „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska” a także z treścią uchwały Nr XXV/151/2017 z dnia 30 marca 2017 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

## WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie ewidencyjnym Woroniec poddane zostały analizie w zakresie wpływu ich realizacji na finanse publiczne, głównie na budżet gminy. Szczegółowa analiza wpływu realizacji ustaleń planu na budżet gminy przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Skutkiem uchwalenia planu nie będą inwestycje obciążające budżet gminy. Nie przewiduje się kosztów dla budżetu gminy związanych z roszczeniami za brak możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zmniejszenie wartości nieruchomości, jak również kosztów związanych z budową infrastruktury technicznej.

Skutkiem uchwalenia planu miejscowego będą określone wpływy do budżetu gminy. Potencjalnymi wpływami będą należności z podatku od nieruchomości związanych z działalnością gospodarczą, czy też wpływy do budżetu gminy w postaci opłat planistycznych, w przypadku sprzedaży nieruchomości, których wartość wzrosła – dotyczyć to może terenu, przeznaczonego w obowiązującym planie pod tereny lasów.

**Wójt Gminy Biała Podlaska**