

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

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska**

Niniejsze uzasadnienie realizuje wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLI/342/2023 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska.

Projekt planu obejmuje tereny położone przy drodze krajowej nr 2, w części zainwestowane zabudową usługową – usług transportowych, handlu, gastronomii, hotelarstwa, obsługi podróżnych. Celem sporządzenia miejscowego planu jest wskazanie nowych terenów inwestycyjnych w zakresie usług i produkcji, w tym produkcji energii z elektrowni słonecznych (instalacji fotowoltaicznych).

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.). 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 uchwałą Nr XXI/233/2000 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 29 marca 2000 roku, ze zmianami dokonanymi uchwałami Nr XXXII/248/2009 z dnia 25 sierpnia 2009 r., Nr VI/28/2015 z dnia 28 kwietnia 2015 r. i Nr XXXI/248/2022 z dnia 4 lutego 2022 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszary oznaczone na załączniku graficznym do uchwały nr 1. W granicach terenu opracowania miejscowego planu wydzielone zostały obszary planistyczne, z których dwa z nich 1U-P i 2U-P, stanowią tereny w znaczącym stopniu zainwestowane. W granicach terenu 1U-P znajdują się obiekty handlu, usług gastronomii, usług hotelarskich oraz usług obsługi podróżnych (stacja paliw, parkingi). Głównym uwarunkowaniem lokalizacji powyższych usług jest położenie przy drodze krajowej nr 2, stanowiącej część międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30. Wydzielony planistycznie teren 2U-P zabudowany jest usługami logistyki, spedycji i transportu oraz produkcji materiałów chemii budowlanej.

Pozostałe tereny objęte planem stanowią nieruchomości obecnie niezabudowane, użytkowane rolniczo, które jednak z uwagi na potencjał lokalizacyjny predysponowane są do

zagospodarowania pod funkcje usług i produkcji. Do istotnych uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie powyższych terenów należą: położenie w sąsiedztwie drogi krajowej nr 2, położenie w sąsiedztwie dużych kompleksów lasów Nadleśnictwa Biała Podlaska – prywatnych i Skarbu Państwa, występowanie w granicach terenów objętych planem gruntów leśnych, sąsiedztwo terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (przy drodze gminnej położonej od strony wschodniej terenu objętego planem).

Część terenów objętych planem, położonych w pasie o szerokości ok. 165 m od granicy pasa drogowego drogi krajowej nr 2, objęta została ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, przyjętego uchwałą Nr XLIV/458/2002 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 31 maja 2002 r. – zgodnie z którym nieruchomości zostały przeznaczone pod funkcje obsługi turystyki, ruchu komunikacyjnego, sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi (9UT),
- zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XLV/262/98 Rady Gminy Biała Podlaska z dnia 7 maja 1998 r. – zgodnie z którym nieruchomości przeznaczone zostały pod funkcje usług publicznych o niesprecyzowanym profilu z zielenią towarzyszącą, komercyjnych i produkcyjnych, obiektów i urzędzeń rekreacji, urzędzeń komunikacji (410 UI, UT, UH).

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miejscowości Woskrzenice Duże, gmina Biała Podlaska sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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, wskaźników zabudowy, intensywności zabudowy i gabarytów obiektów.

Przygotowany projekt planu realizuje zasadę zrównoważonego rozwoju, dokonuje zmian w przeznaczeniu terenów w sposób zrównoważony, z poszanowaniem istniejących uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych, gwarantując zachowanie i dalsze funkcjonowanie środowiska przyrodniczego w gminie. Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez określone w planie zasady ochrony środowiska i przyrody m.in. poprzez ustalenia dotyczące gospodarowania wodami, dotyczące ochrony przed hałasem, drganiami, promieniowaniem elektromagnetycznym i zanieczyszczeniami powietrza.

Projekt miejscowego planu nie wyznacza na terenach występowania gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych tj. I-III klasy, a więc szczególnie cennych dla celów związanych

z produkcją żywności, funkcji nierolniczych. W granicach planu występują grunty leśne, które jednak z uwagi na ich niewielkie powierzchnie oraz rozdrobnienie kompleksów nie stanowią szczególnej wartości w systemie przyrodniczym gminy. W granicach planu nie występują grunty organiczne, ani też tereny udokumentowanych złóż kopalin.

W granicach obszaru zmiany planu nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne. W ustaleniach planu umieszczony został zapis informujący, że odkrycie w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, zobowiązuje inwestora do podjęcia stosownych działań.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, w tym także w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z lokalizacji linii elektroenergetycznych. Ponadto w projekcie planu wprowadzono zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu zostały uwzględnione poprzez ustalenia mające na celu umożliwienie rozwoju istniejących w obszarze planu działalności gospodarczych, jak również wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych, sytuowanych w ich sąsiedztwie i w oddaleniu od zwartych struktur osadniczych. Nowe tereny inwestycyjne położone są przy drodze tranzytowej oraz o dobrej dostępności do infrastruktury technicznej, co umożliwi jej łatwą rozbudowę. Zagospodarowanie nowych wskazywanych w planie terenów wpłynie na zwiększenie dochodów do budżetu gminy, wynikających z podatków od nieruchomości gruntowych, od budynków i budowli oraz z udziału w podatkach PIT stanowiących dochód państwa, w związku z działalnością nowych podmiotów gospodarczych. Na skutek przyjęcia opracowywanego projektu planu nie przewiduje się kosztów odszkodowawczych związanych z obniżeniem wartości nieruchomości lub ograniczeniem w użytkowaniu.

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli nieruchomości położonych w obszarze planu, z uwzględnieniem interesów dla Gminy Biała Podlaska. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w planie miejscowym.

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 zgodzie z interesem publicznym. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu, określając możliwy sposób jego zagospodarowania wazono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu

przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju na terenie gminy funkcji gospodarczych.

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

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

Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewniono możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w tym w trybie dostępu do informacji publicznej.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę 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.

W zakresie potrzeb związanych z zapobieganiem awarii i ograniczeniem ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, projekt planu wprowadza zapis zakazujący w granicach terenów objętych planem lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej plan realizuje poprzez rozwój funkcji pozarolniczych na gruntach niższych klas bonitacyjnych – w granicach planu nie występują grunty klasy I-III, których przeznaczenie na cele nierolnicze wymagałoby uzyskania zgody właściwego ministra.

Projekt zmiany planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego oraz prywatnego, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków do projektu planu, 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 GKUA, opiniującej projekt planu.

W wyniku uchwalenia planu nastąpi powiększenie na obszarze gminy Biąta Podlaska terenów przeznaczonych dla lokalizacji usług i produkcji oraz dla lokalizacji instalacji służących produkcji energii elektrycznej – elektrowni słonecznych. Lokalizacja nowych funkcji rozlokowana została przy głównej drodze tranzytowej gminy, w oparciu o istniejące już funkcje terenów, na których zlokalizowane są działalności usługowe. Powyższe stanowi, iż realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego gminy, plan też nie spowoduje zagrożeń dla racjonalnego kształtowania rozwiązań komunikacyjnych. Obszary sporządzenia planu charakteryzują się korzystnymi

warunkami do właściwego przygotowania infrastrukturalnego terenów dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji budowlanych. Teren sporządzenia planu charakteryzuje się optymalnym położeniem dla rozwoju przewidzianych w planie inwestycji, biorąc pod uwagę możliwości jego uzbrojenia i powiązania komunikacyjnego z siecią dróg. Przyjęte ustalenia planu służą efektywnemu 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, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Na podstawie art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Biała Podlaska, w wyniku przeprowadzonych analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, podjęła uchwałę Nr..... w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

Uchwała w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów obowiązujących na terenie gminy przyjęta została w oparciu o dokument „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Biała Podlaska w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, 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 zgodności z przepisami prawa oraz zachodzących procesów inwestycyjnych na terenie gminy.

Uzasadnieniem dla opracowania projektu planu są oczekiwane korzyści społeczno-gospodarcze dla gminy, związane z przeznaczeniem terenu objętego miejscowym planem i jego zainwestowaniem w obiekty usługowe i produkcyjne. Dodatkowo, zgodnie z wynikami *Analizy*, obowiązujące plany miejscowe (z 1998 r. i 2002 r.), których częściową zmianą jest projekt planu, wykazują częściową nieaktualność i wymagają zmian.

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..... z 2024 roku w sprawie aktualności

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Podlaska.

## **WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Skutki przyjęcia niniejszego miejscowego planu poddane zostały analizie w zakresie ich wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Szczegółowa analiza przedstawiona została w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej materiał planistyczny do opracowywanego projektu planu.

Skutkiem uchwalenia planu będą wydatki z budżetu gminy związane z wykupem gruntów pod realizację inwestycji infrastruktury drogowej – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz infrastruktury technicznej – komunalnej wodociągowej i kanalizacyjnej, przy czym ustalenia planu zakładają możliwość zagospodarowywania nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem indywidualnych rozwiązań z zakresu odprowadzania i oczyszczania ścieków, jak i indywidualnych ujęć wody. Zakłada się możliwość realizacji infrastruktury przy współfinansowaniu inwestycji przez podmioty zainteresowane jej budową.

Oprócz wydatków z budżetu gminy konsekwencją uchwalenia planu będą również dochody do budżetu, w tym w szczególności związane z realizacją inwestycji budowlanych na udostępnianych terenach. Dochodami tymi będą wpływy do budżetu gminy z: opłaty planistycznej, z podatku od nieruchomości gruntowych (w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele inwestycyjne) oraz od budowli i budynków, a także z opłat od czynności cywilnoprawnych, zaistniałych w wyniku wszelkich transakcji powstałych na skutek uchwalenia planu.

WÓJT GMINY BIAŁA PODLASKA