

**UCHWAŁA NR XLVI/253/23**  
**RADY GMINY ZALESIE**  
z dnia 28 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 ust. 1 i art. 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/173/21 Rady Gminy Zalesie z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie, Rada Gminy Zalesie uchwała co następuje:

**§ 1**

Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie w granicach administracyjnych gminy. Obszar objęty zmianą oznaczono w zakresie jak na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIV/239/2023 Rady Gminy Zalesie z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XXXIII/173/21 Rady Gminy Zalesie z dnia 29 listopada 2021 r.

**§ 2**

Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- **Załącznik nr 1** do uchwały – tekst jednolity zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie;
- **Załącznik nr 2** do uchwały – rysunek ujednoczony pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” sporządzony w skali 1: 25 000;
- **Załącznik nr 3** do uchwały – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany Studium;
- **Załącznik nr 4** do uchwały – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 3**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zalesie.

**§ 4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY ZALESIE  
Wojciech Szymanek

## UZASADNIENIE

### **do uchwały Nr XLVI/253/23 Rady Gminy Zalesie z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie**

Dnia 29 listopada 2021 r. roku Rada Gminy Zalesie podjęła uchwałę Nr XXXIII/173/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie. Zakres terytorialny zmiany obejmuje obszar w obrębie miejscowości Wólka Dobryńska wyznaczony w załączniku do ww. uchwały. Powołana na wstępie uchwała stanowiła podstawę do podjęcia przez Wójta Gminy Zalesie działań wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), które zmierzały do opracowania projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie. Studium jest obligatoryjnym dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną w gminie, uwzględniającym wytyczne z dokumentów strategicznych i planów wyższego szczebla.

Potrzeba opracowania zmiany Studium wynikała z następujących przesłanek:

- konieczności dostosowania ustaleń kierunkowych do nowych strategicznych priorytetów i uwarunkowań związanych z rozwojem funkcjonalno-przestrzennym terenów położonych w miejscowości Wólka Dobryńska;
- konieczności uwzględnienia w dokumentach planistycznych przepisów znowelizowanych ustaw powiązanych z zagospodarowaniem przestrzennym, w tym także nowych wymogów co do zawartości Studium wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zainteresowaniem firm zgłaszających potrzeby inwestycyjne.

Projekt zmiany Studium poprzedziły opracowania analityczne takie jak „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zalesie” oraz „Analiza możliwości i potrzeb rozwoju gminy Zalesie”. Opracowanie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zalesie” powstało celem oceny aktualności obowiązującego studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Zalesie. Natomiast opracowanie pn. „Analiza możliwości i potrzeb rozwoju gminy Zalesie” w ramach którego opracowano bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę określa zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne oraz możliwości ich wyznaczenia w nowym dokumencie planistycznym. W związku z potrzebą ograniczenia zakresu terytorialnego zmiany Studium oraz dostosowania go do wyników sporządzonej „Analizy możliwości i potrzeb rozwoju gminy Zalesie” wyłączono z opracowania w większości znaczne tereny kompleksów leśnych, których przeznaczenie inwestycyjne byłoby w dużym stopniu utrudnione poprzez konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w tak dużej ilości. Ponadto zmniejszenie terenów objętych uchwałą Nr XLIV/239/2023 Rady Gminy Zalesie z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany załącznika graficznego do uchwały Nr XXXIII/173/21 Rady Gminy Zalesie z dnia 29 listopada 2021 r. daje potencjalne możliwości zwiększenia terenów inwestycyjnych przeznaczonych



na cele przemysłowo-składowe w innej lokalizacji (poza zakresem przedmiotowej zmiany Studium). Takie rozstrzygnięcie daje możliwość racjonalnego gospodarowania przestrzenią zgodnie z oczekiwaniami przyszłych inwestorów.

Projekt zmiany Studium sporządzono zgodnie z art. 10 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). W ramach procedury planistycznej opracowano prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany studium, sporządzoną na podstawie zapisów art. 46 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.). Prognoza oddziaływania na środowisko jest elementem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Przez strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko rozumie się, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 14 cytowanej wyżej ustawy, postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń projektu zmiany studium, obejmujące w szczególności: uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskanie wymaganych ustawą opinii oraz zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu. Wszystkie te elementy zostały w procedurze planistycznej zapewnione. Projekt zmiany Studium uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienie z Zarządem Województwa Lubelskiego w Lublinie w zakresie jego zgodności z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. W związku z przekazaniem projektu Studium do uzgodnień Wojewoda Lubelski oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Lublinie umorzyli postępowanie administracyjne w związku z bezprzedmiotowością postępowania. Natomiast Spółka Celowa, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 z późn. zm.) biorąca udział w procedurze zajęła stanowisko w ramach tzw. „mileżącej zgody”. Organy opiniujące, które wyraziły swoje stanowisko w sprawie projektu zmiany Studium to: Wójt Gminy Biała Podlaska; Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie, Delegatura w Białej Podlaskiej; Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie; Geolog Wojewódzki, Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego w Lublinie; Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych I w Białej Podlaskiej; Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Białej Podlaskiej oraz PGE Dystrybucja S.A., Oddział Lublin. Pozostałe jednostki biorące udział w procedurze oraz większość wójtów gmin sąsiednich zajęli stanowisko w ramach tzw. „mileżącej zgody”. Projekt zmiany Studium w dniach od 13.12.2022 r. do 3.01.2023 r. był wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Zalesie, podczas którego w dniu 28 grudnia 2022 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. Po wyłożeniu projektu zmiany Studium do publicznego wglądu, w wymaganym ustawowo terminie wpłynął 1 wniosek – uwaga. Sposób rozpatrzenia uwagi został przedstawiony w załączniku Nr 3, który stanowi integralną część niniejszej uchwały. Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Zalesie był dyskutowany na posiedzeniu

Komisji Rady Gminy dnia 24 stycznia 2023 r., na której wypracowano wspólne stanowisko i akceptację radnych w sprawie sposobu jej rozpatrzenia.

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Zalesie uchwała zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zalesie. Przedłożona do uchwalenia zmiana Studium uwzględnia wytyczne z planów wyższego szczebla, w tym także inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz wyznacza kierunki i tworzy podstawy do realizacji celów polityki przestrzennej w gminie.