

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała
Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B

Prace dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 28 czerwca 2021 r. uchwały Nr XXV/53/21 Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP uchwalonego Nr XXII/206/12 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 19 października 2012 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP (Ogłoszonego w DZ. Urz. Woj. Lubelskiego w dniu 7 grudnia 2012 roku, poz.4214), poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Planowana zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,55 ha. Obszar planowany do objęcia zmianą planu jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Celem opracowania jest zmianą podstawowego przeznaczenia dla części terenów – z funkcji usług komercyjnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Wraz z niezbędną korektą układu drogowego w zakresie opracowania zmiany planu.

Celem kształtowania krajobrazu miejskiego istniała konieczność uwzględnienia wzajemnych relacji przestrzennych, przy jednoczesnym zachowaniu walorów estetycznych wszystkich elementów realizacji w obszarze przewidzianym do zainwestowania, w kontekście istniejącej zabudowy tej części miasta. Uzasadnione było określenie warunków rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych wraz z ograniczeniem kolizji przestrzennych, określenie parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 poz. 977), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2023.1094.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Procedura sporządzania projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. W ramach prac nad planem wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 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. Uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz pozytywne opinie do projektu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz

bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B, zmienia załącznik graficzny i wprowadza zmiany w tekście obowiązującego miejscowego planu. Celem planowanej zmiany m.p.z.p. jest wskazanie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Zmiana sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 741 z późn. zm), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeni i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów,
- 2) ze względu na *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono nowe parametry zabudowy,
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi w obowiązującym planie miejscowym,
 - b) w zakresie *ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, w których zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym,
 - c) w zakresie *ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego zmianą planu wyłącznie gruntów, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - d) w zakresie *ochrony przed hałasem* ustalono obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami odrębnymi;
 - e) ponadto na obszarze zmiany planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. Na obszarze zmiany planu nie wprowadzono ustaleń w odniesieniu do *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Białej Podlaskiej, który nie wnosił uwag.*
- 4) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami*;
- 5) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, jest położenie obszaru objętego zmianą planu na terenach w sąsiedztwie już zainwestowanych (dworzec PKP, niedaleka zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, sieci ciepłownicze) oraz istniejący układ komunikacyjny.

- 6) *prawem własności, które* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Biała Podlaska przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) sporządzona zmiana planu miejscowego 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 granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu miejscowego;
- 8) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;*
- 9) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dniar., można było składać do dnia r.
Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. dor.
W trakcie trwania wyłożenia, w dniur. r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dniar.
W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi.
- 10) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska;
- 11) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego zmianą planu ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania zapewniają możliwość zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

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

Wyniki przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska” potwierdzają zasadność sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W planie przewidziano kontynuację zabudowy jako zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej.

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny, które są częściowo zabudowane. Nowa zabudowa będzie mieć wpływ na zachowanie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno - przestrzennej terenów zabudowy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie zmiany planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie je ograniczają.

Proces realizacji ustaleń planu jest procesem o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwalonego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska rejonu dworca PKP – obszar B po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.