

U Z A S A D N I E N I E
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr XXVII/71/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”.

Prace dotyczące przedmiotowej zmiany planu miejscowego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977/. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ww. ustawy, podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności proponowanych 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.

Na terenie objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”, zatwierdzonego uchwałą Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 51 poz. 1073/, zmienioną uchwałą Nr XXI/12/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 lutego 2021 r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1388/. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego obszar położony jest na terenach usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 1U, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych, oznaczonych symbolem 9MN/U oraz częściowo na terenach dróg publicznych – ulice dojazdowe, oznaczonych symbolami 5KDD i 6KDD.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmuje działki ozn. nr ewid. 994/35, 994/3, 994/34, 994/32, 994/30, 994/37, 994/14, 981/1, 921/2 oraz fragmenty działek ozn. nr ewid. 921/1, 994/33, 994/23 o łącznej powierzchni ok. 8500 m², znajdujące się w południowo-zachodniej części miasta, przy ulicy Stodolnej. Obszar wzdłuż drogi charakteryzuje się wykształconą zabudową mieszkaniową jednorodziną, natomiast wschodnia granica opracowania to teren usługowy, gdzie aktualnie trwa proces inwestycyjny.

Głównym celem zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów usług komercyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie zgodnym z polityką przestrzenną miasta, określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z wnioskiem o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego wystąpiła właścicielka działki ozn. nr ewid. 994/3, będąca także użytkownikiem wieczystym części pozostałych działek. Wnioskodawczyni po latach odzyskała wywłaszczone na mocy ustawy z 1958 r. rodzinne nieruchomości i wnosi o wprowadzenie na nich funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana zapisów planu miejscowego nie powoduje zasadniczych zmian zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - m. in.: intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy czy gabarytów obiektów, które zawarte są w obowiązującym

akcie prawa miejscowego, koryguje jednak nieprzekraczalną linię zabudowy znajdującej się w zachodniej części działki ozn. nr ewid. 994/34, która umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu. Zmianie uległ również przebieg linii rozgraniczającej teren dróg publicznych, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem 5aKDD oraz teren usług, oznaczony symbolem 1aU celem niewielkiej modyfikacji doprowadzającej do zgodności ze stanem własnościowym nieruchomości. Należy zauważyć, że wprowadzenie ww. zmian powoduje naniesienie zmian w tekście obowiązującego planu miejscowego. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo granicy opracowania przedmiotowej zmiany planu miejscowego z terenem zamkniętym, przez który przebiega linia kolejowa, zarówno w projekcie tekstu jak i rysunku zmiany planu miejscowego wprowadzono zapisy dotyczące strefy obowiązywania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego oraz strefy potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowych, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA” został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2023 r. poz. 977/,
- ustawą 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. z 2023 r. poz. 1094/,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587/.

Zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska spełnił, zapisane w ustawie 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. z 2023 r. poz. 1094/, warunki odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W toku procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych /pismo z dnia 18 stycznia 2022 r. znak WST I.410.5.2022.WD/ oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego /pismo z dnia 27 stycznia 2022 r. znak ONS-NZ.7016.4.2.2022/.

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane.

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

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA” z późn. zm., jak i jego przedmiotowa zmiana, która stanowi jedynie niewielką modyfikację w strukturze przeznaczenia terenu z funkcji usługowej na tereny pod zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług podstawowych oraz korektę linii zabudowy na tymże terenie, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 9MN/U, a także doprowadzenie do zgodności ze stanem własnościowym na terenach oznaczonych symbolami 5aKDD i 1aU poprzez zmianę przebiegu linii rozgraniczającej rzeczony teren, sporządzone zostały 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 poz. 977/. Uwzględniono w szczególności:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparto na istniejących zapisach odnoszących się do parametrów zabudowy, dokonując dodatkowo korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy, poprawiając tym samym możliwości inwestycyjne działki, nie wprowadzając jednocześnie w tym zakresie innych zmian mogących negatywnie wpłynąć na projektowaną przestrzeń,
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez ustalenia w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w obowiązującym planie miejscowym oraz pozytywne uzgodnienia Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawarte w postanowieniach z dnia 27 czerwca 2022 r. (data wpływu 29.06.2022 r.) oraz 8 maja 2023 r. (data wpływu 11.05.2023 r.) stwierdzające, iż w przedmiotowym zakresie nie zachodzą kolizje konserwatorskie.
- 5) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia*, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska oraz zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne na mocy obowiązujących ustaleń planu miejscowego;
- 6) *walory ekonomiczne przestrzeni*, jakim jest położenie obszaru objętego zmianą planu na terenie sąsiadującym z istniejącą zabudową (zabudowa zwarta mieszkaniowa jednorodzinna), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, sieci ciepłownicze) oraz istniejącym układ komunikacyjny, a także objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych;
- 7) *prawo własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicielki działki, zgłaszaną do Urzędu Miasta Biała Podlaska przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 8) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar zmiany planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami obronnymi, jak również urządzeniami infrastruktury technicznej resortu obrony narodowej, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu miejscowego;
- 9) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to w obowiązującym planie miejscowym dopuszczono, poprzez realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej a zmiana planu miejscowego nie narusza ich w żaden sposób;
- 10) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – poprzez rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace nad przedmiotową zmianą planu miejscowego wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Podlaska.

Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 26.10.2021 r. zamieszczonym w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska, można było składać do dnia 26.11.2021 r. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. dor.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dniar. W określonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi.

- 11) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez objaśnienie potrzeby sporządzenia zmiany planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnienie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zapewnienie możliwości, na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego, 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;
- 12) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*, poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów.
- 13) w toku procedury planistycznej projekt zmiany planu miejscowego dwukrotnie wymagał ponownienia uzgodnień ze względu na uwagi wniesione w trakcie:
 - a. pierwszych uzgodnień, tj. postanowienia Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 29 czerwca 2022 r. sygn. DOP-WPGP.481.540.2022.2DL oraz pisma Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 28 czerwca 2022 r. sygn. IF-II.743.195.1b.2022;
 - b. drugich uzgodnień, tj. postanowienia Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego z dnia 2 maja 2023 r. (data wpływu 02.05.2023 r.) sygn. DOP-WUPM.481.

355.2023.2.WP, pisma PKP Polskich Linii Kolejowych S.A. Centrala Biuro Terenów Kolejowych i Ochrona Środowiska z dnia 24 kwietnia 2023 r. (data wpływu 24.04.2023 r.) sygn. ITS9.2111.323.2023.MM.2, pismem Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 19 kwietnia 2023 r. (data wpływu 19.04.2023 r.) sygn. IF-II.743.123.2023 oraz pisma Wydziału Dróg Urzędu Miasta Biała Podlaska z dnia 11.04.2023 r. sygn. Ud.7211.2.11.2022.IHR1

Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystanie z terenu wazono interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględnienia w projekcie zmiany planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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

Niniejsza zmiana planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez realizację zapisów „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta”, przyjętej przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr XV/9/16 z dnia 26 lutego 2016 r.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Uchwalenie zmiany planu bezpośrednio nie wywołuje istotnych skutków finansowych. Nie mniej 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.

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia. Przyjęty dokument będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzjach administracyjnych.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowej zmiany planu jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej miast Biała Podlaska.