

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr XXX/41/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”.

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, z późn. zm./. 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 „KOLONIA FRANCUSKA” zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/11/09 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 5 marca 2009 r. /Dz. U. Woj. Lubelskiego Nr 60, poz. 1479/, zmienionego uchwałą Nr XII/129/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. /Dz. U. Woj. Lubelskiego poz. 385/ oraz uchwałą Nr XXX/56/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 czerwca 2017 r. /Dz. U. Woj. Lubelskiego poz. 3391/. Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego obszar położony jest na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem R-3.

Zakres zmiany planu miejscowego obejmuje obszar zlokalizowany w północnej części miasta Biała Podlaska, stanowiący fragment działek ozn. nr ewid. 176/1 i 177/1, położonych przy drodze krajowej nr 2, o łącznej powierzchni ok. 3 ha.

Głównym celem zmiany planu miejscowego jest wprowadzenie nowej funkcji produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z wnioskiem o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego wystąpił właściciel działek ozn. nr ewid. 176/1, 177/1. Wnioskowana zmiana jest zgodna z założeniami polityki przestrzennej miasta określonej w studium, które określa tereny przeznaczone dla działalności produkcyjnej z zakresu odnawialnych źródeł energii, oznaczonych symbolem (Po) w granicach obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich strefy ochronne.

W toku prac planistycznych do projektu miejscowego planu sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA” 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, z późn. zm./,
- 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, z późn. zm./,
- rozporządzeniem 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/.

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). Uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko (pismo Naczelnika Wydziału Spraw Terenowych nr 1 w Białej Podlaskiej z up. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska

w Lublinie z dnia 17 maja 2022 r. sygn. WST I.411.16.2022.WD, data wpływu 18.05.2022 r. oraz opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej z dnia 20 maja 2022 r. sygn. ONS- NZ.7016.4.21.2022, data wpływu 24.05.2022 r.), a także pozytywne opinie do projektu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”, 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 te uwzględniono w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych odrębnie dla poszczególnych terenów budowlanych oraz terenów infrastruktury technicznej;
- 3) wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłat planistycznych oraz objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych;
- 6) prawo własności, poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie – w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez spełnienie wymogów wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględnienia w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego (Dz. U. z 2004 r. Nr 125, poz. 1309);
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - umieszczenie w prasie miejscowej ogłoszenia oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 26 kwietnia 2022 r., można było składać do dnia **20 maja 2022 r.**,
 - umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Biała Podlaska, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia do dnia ... , w trakcie którego odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami dnia W określonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi,
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska wersji elektronicznych projektu zmiany planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie zmiany planu miejscowego;
- 10) zachowanie 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. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków i uwag, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej), zapewniając jednocześnie ochronę wód podziemnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowej zmianie miejscowego planu przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby w zakresie

rozwoju infrastruktury technicznej, także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

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 miejscowego wywołuje skutki finansowe w postaci wpływów do budżetu miasta Biała Podlaska z tytułu podatku od nieruchomości, tj. gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków) oraz podatku od budowli, stanowiącego 2% ich wartości. 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.

Plan 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 „KOLONIA FRANCUSKA” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia. Przyjęty dokument będzie stanowił należytą 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.