

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „ALEJA SOLIDARNOŚCI”

Procedura sporządzenia planu została uruchomiona w związku z potrzebą doprowadzenia do zgodności przeznaczenia terenu z ustaleniami nowego 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.

Zgodnie ze studium, ówczesne tereny leśne przeznaczone zostały na tereny pod działalność przemysłowo-składowo-magazynową, a całość terenu przystąpienia objęta obszarem rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW oraz ich stref ochrony. Ponadto z wnioskiem o sporządzenie planu miejscowego wystąpiła firma Fjord Sp. z o. o. zlokalizowanej przy Al. Solidarności, która nawiązując do planowanych działań inwestycyjnych, wnioskowała o dopuszczenie instalacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy przekraczającej 100 kW na działkach ozn. nr ewid. 541/9, 541/10, 542/8, 1042, 1043.

Utworzenie nowych jednostek planistycznych wymaga stworzenia odrębnych zapisów, które ustalać będą nakazy, zakazy oraz dopuszczenia, a także szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym dających możliwość zwiększenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii w formie farm fotowoltaicznych podnoszących potencjał energetyczny planowanych działań inwestycyjnych właścicieli gruntów

Teren wskazany do sporządzenia planu miejscowego położony jest w Białej Podlaskiej, częściowo w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SOLIDARNOŚCI” przyjętego uchwałą Nr VIII/36/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 czerwca 2007 r. /Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 135 poz. 2563). Obejmuje obszar położony we wschodniej części miasta Biała Podlaska, tj. obszar pomiędzy drogą krajową nr 2, Aleją Solidarności, zabudową mieszkaniową przy ul. Sielczyk i terenami rolnymi, a także terenami lasów stanowiącymi wschodnią granicę miasta, o powierzchni ok. 129 ha.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zasady jego sporządzania określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) przy uwzględnieniu w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 4 ust. 1 ww. ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu. Prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Część tekstową planu stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono metodą kart terenów (poszczególne tereny wydzielono liniami rozgraniczającymi), w którym zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasady zagospodarowania terenu.

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 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 określonych dla terenu w ust. 2 i 5;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w ust. 1 oraz zasad zagospodarowania i zabudowy ust. 2-11 z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych dla terenu w ust. 6, 7 i 9;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu określone dla terenu w ust. 3;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony dla terenu w ust. 4;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w ust. 5 oraz ustalenia ust. 3;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty planistycznej w ust. 12 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 2 do uchwały;
- 8) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu opisane w ust. 10;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Białą

Podlaska oraz zawiadomienie o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 18.10.2022 r., można było składać do dnia 14.11.2022 r. oraz zgodnie z ponownym obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 31.01.2023 r., można było składać do dnia 22.02.2023 r.

– Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od2024 r. do2024. r.

W trakcie ich trwania, w dniu2024 r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło uwag.

- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez objaśnianie potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów Art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem;
 - 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę ust.10;
 - 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska w par. 9 ust. 6;
 - 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie występują.
- II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:
- 1) ważne były - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
 - 2) ważne były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu MKUA oraz podczas dyskusji publicznych z udziałem właścicieli terenów;
 - 3) Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa 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 2022 r. poz. 1094, z późn. zm.) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.38.2022.WD z dnia 23 grudnia 2022 r. oraz Pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS–NZ.7016.4.59.2022 z 14 grudnia 2022 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania zmiany planu oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącego układu drogowego;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez nawiązanie do istniejącego układu komunikacyjnego uwzględniającego ruch pieszy i ruch rowerowy;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez realizację zapisów §1 ust. 2 uchwały Nr LXIV/26/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Niniejszy plan miejscowy będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ALEJA SOLIDARNOŚCI” spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ALEJA SOLIDARNOŚCI” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ALEJA SOLIDARNOŚCI” po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.