

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą
„Krzna-Łomaska”

Plan miejscowy został sporządzony w następstwie podjęcia Uchwały Nr XXXVII/58/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą "Krzna-Łomaska".

Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 3,2 ha, zlokalizowanego w centralnej części miasta nad rzeką Krzną. Od zachodu teren sąsiaduje z ulicą Łomaska. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą "Krzna-Łomaska" nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska, przyjętego uchwałą Rady Miasta Biała Podlaska Nr XXII/33/21 z dnia 29 marca 2021 r. Obszar objęty planem zagospodarowania zgodnie ze studium położony jest na terenach oznaczonych symbolem U – tereny przeznaczone dla usług.

Na północnym fragmencie obszaru opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą "Krzna-Łomaska" obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą Dolina Krzny i Klukówki – etap I przyjęty uchwałą Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 roku. Na południowym fragmencie obszaru opracowania obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska przyjęta Uchwałą Nr VIII/83/99 Rady Miejskiej w Białej Podlaskiej z dnia 31 sierpnia 1999 roku.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono ze względu na zamierzenia inwestycyjne Gminy Miejskiej Biała Podlaska w obrębie nieruchomości zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 999/22 oraz potrzebę uporządkowania terenów przyległych, pełniących aktualnie funkcje usługowo-handlowo-magazynowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą "Krzna-Łomaska" ustala tereny: usług, usług edukacji, usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki, drogi głównej, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej.

Plan został sporządzony 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 2024 r. poz. 1130), uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury. W §6 oraz w

Rozdziale 3 Ustalenia szczegółowe planu miejscowego określono zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w których ustalono:

- kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- zakaz stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji,
- przestrzeń wymagającą szczególnej aranżacji zgodnie z rysunkiem planu, dla której:
 - obowiązuje stosowanie spójnej stylistyki poszczególnych elementów wyposażenia, w szczególności: małej architektury, nawierzchni posadzki i zieleni,
 - obowiązuje wprowadzenie nawierzchni wyróżniającej się kolorem, materiałem, wzorem lub formą od nawierzchni terenów przyległych,
 - zakaz realizacji naziemnych miejsc do parkowania,
 - nakaz realizacji zieleni, która powinna stanowić minimum 30% powierzchni każdej ze stref w danym terenie, jednak wskazana powierzchnia zieleni nie może przekraczać 50% powierzchni biologicznie czynnej ustalonej dla danego terenu,
- strefy przewyższeń zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- akcenty architektoniczny zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- oś kompozycyjną, oznaczoną na rysunku planu,
- zakaz realizacji obiektów przesłaniających widok na tereny zielone przylegające od północy do rzeki Krzny, będące na zamknięciu osi kompozycyjnej,
- powiązanie piesze, oznaczone na rysunku planu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzana. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu, ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych uwzględniono w:

- zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§6),
- zasadach ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§7),
- zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu (§9),

W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych w ustaleniach projektu planu wskazano dla obiektów budowlanych: wysokość zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, obowiązujące linie zabudowy, dopuszczalny udział powierzchni zabudowy oraz intensywność zabudowy.

W projekcie planu nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały sporządzone.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (§7):

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji działalności oraz zakaz użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a którego ewentualna uciążliwość wykracza poza granicę działki, na której prowadzona jest dana działalność,
- wskazanie, że cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru rewitalizacji,
- uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 Subzbiornik Podlasie, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

Plan obejmuje obszar w granicach administracyjnych miasta, w związku z czym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – sporządzony plan zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§8, Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe):

- ustala się strefę obserwacji archeologicznej związaną z możliwym występowaniem śladów dawnego osadnictwa, w tym śladów pochówków na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- objęcie ochroną w planie budynku, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- dla budynku objętego ochroną:
- nakaz zachowania uczynienia lub odtworzenia historycznego wyglądu budynku, w tym historycznej formy architektonicznej, a w szczególności wykończenia ścian, pokrycia dachowego, stolarki, detali architektonicznych, kolorystki,
- dopuszcza się możliwość rozbudowy budynku wyłącznie od strony wschodniej z zachowaniem bocznego zryzalitowania elewacji północnej i południowej istniejącego budynku,
- dopuszcza się możliwość realizacji trzeciej kondygnacji budynku, wyłącznie jako poddasza użytkowego adaptując poddasze nieużytkowe do funkcji usługowych,
- nakaz utrzymania istniejącej wysokości do gzymsu, kalenicy i uformowanej konstrukcji dachu, za wyjątkiem prac związanych z przekryciem i pokryciem dachu,
- objęcie ochroną w planie obszaru będącego otoczeniem budynku objętego ochroną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- dla obszaru objętego ochroną:
- nakaz ochrony widoku budynku objętego ochroną od strony terenu 1KDG,
- nakaz ochrony zieleni oznaczonej na rysunku planu jako strefa zieleni,
- nakaz ochrony istniejącego starodrzewu,

- w strefie zieleni realizacja powierzchni utwardzonych wyłącznie jako nawierzchnie mineralne, naturalne i wodoprzepuszczalne,
 - strefę ochrony ekspozycji, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z niniejszą uchwałą,
 - strefę ochrony krajobrazu, w której obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z niniejszą uchwałą;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – ustalenia sporządzanej zmiany planu w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zawierają się w zasadach dotyczących ochrony środowiska i przyrody (§7). W obszarze planu nie występują tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz narażone na bezpieczeństwo powodzi. Część obszaru planu znajduje się w strefie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego (Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe). Wymogi bezpieczeństwa, w tym pożarowego, spełniać będzie zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej terenu (§11), a także wymóg realizacji hydrantów p.-poż. (§12 pkt 2 lit. b). Plan ustala wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym dla osób niepełnosprawnych (Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe) oraz zagospodarowanie przestrzeni terenów, w zakresie dostępności dla osób o ograniczonej mobilności i percepcji, w tym osób z niepełnosprawnością, zgodnie z przepisami odrębnymi w oparciu o zasady uniwersalnego projektowania (§9 pkt 2).
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walory ekonomiczne przestrzeni, rozumiane jako cechy przestrzeni możliwe do określenia w kategoriach ekonomicznych, stanowią relację z ustaleniami zmiany planu w zakresie przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, a także w zakresie ustalenia stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe). Sporządzony plan miejscowy umożliwi racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.
- Na potrzeby zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych, w której określono przewidywane ekonomiczne skutki podjętych w tym zakresie zmian planu.
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę stan własności gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy spełnia wymogi potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa w zakresie planowania przestrzennego. Wypełniając obowiązki wynikające z art. 17 pkt 2 i pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w trakcie procedury tworzenia projektu zmiany planu na etapach wniosków oraz opiniowania i uzgadniania uwzględniono instytucje i organy właściwe dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego. Ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania mają służyć realizacji zaspokojenia potrzeb publicznych przy zabezpieczeniu podmiotów prywatnych. Sposób i zasady realizacji zagospodarowania przestrzennego zapewniają realizację tego postulatu (§13 - 23). Plan ustala granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających

terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UE, 1KP oraz teren rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy w §12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (komunikacji i uzbrojenia w sieci poszczególnych mediów), których realizację zapewnia właściwą i prawidłową obsługę wszystkich terenów i obiektów zlokalizowanych w obszarze zmiany planu;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy w §12 dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w pkt 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się w realizacji ustaleń planu na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan utrzymuje istniejący układ drogowy;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan nie wprowadza zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach miasta Biała Podlaska.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta”, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), przyjętej Uchwałą Nr XV/9/16

Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 lutego 2016 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet miasta Biała Podlaska, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Plan miejscowy wprowadza nowe tereny komunikacji pieszo-rowerowej, ale także przewiduje natomiast wzrost dochodów miasta w wyniku uchwalenia planu w związku ze wzrostem liczby transakcji na obszarze objętym planem i wzrostem podatku od nieruchomości. W związku z powyższym ustalenia zmiany planu miejscowego wpłyną na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Zgodnie z art. 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), do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w brzmieniu dotychczasowym jeśli wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu miejscowego planu oraz kiedy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie ww. ustawy. Ponieważ przedmiotowe postępowanie wszczęto przed dniem 24.09.2023 r., tj. wejścia w życie ww. ustawy zmieniającej, a także wystąpiono przed tym dniem o opinie i uzgodnienia projektu planu, stosowano przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24.09.2023 r.

Plan miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w zmianie planu nie ustala się zagadnień określonych w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). W ramach procedury sporządzania zmiany planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miasta Biła Podlaska podjęła Uchwałę Nr XXXVII/58/22 Rady Miasta Biła Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biła Podlaska pod nazwą "Krzna-Łomaska";
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) we wrześniu 2023 roku dokonano wymaganych uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 9) po wprowadzonych korektach w styczniu 2024 roku ponownie rozesłano projekt do instytucji opiniujących i uzgadniających i otrzymano wymagane uzgodnienia;
- 10) wprowadzono korekty projektu planu miejscowego;
- 11) po wprowadzonych korektach w lipcu 2024 roku ponownie rozesłano projekt do instytucji opiniujących i uzgadniających i otrzymano wymagane uzgodnienia;
- 12) ...

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.