U Z A S A D N I E N I E

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ ZDANOWSKIEGO”

Prace dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ ZDANOWSKIEGO’’, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503, z późn. zm.). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej uchwały Nr XXXIII/86/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dniu 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Zdanowskiego’’ zmienionej uchwałą Nr XXX/92/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 listopada 2021 r.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w centralnej części miasta, pomiędzy rzeką Krzną, targowiskiem miejskim przy Alei Tysiąclecia, terenami osiedla mieszkaniowego 1000-lecia Państwa Polskiego oraz zespołem usług i handlu na ulicy Sidorskiej. Jego powierzchnia wynosi ok. 6,87 ha. Północna część przedmiotowego terenu stanowi obszar rekreacyjno-wypoczynkowy wraz z placem zabaw, boiskiem oraz stawem. W centralnej oraz południowej części terenu znajdują się boiska sportowe Akademii Piłkarskiej TOP 54. Wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania ciągnie się ulica Zdanowskiego, natomiast wzdłuż południowo-zachodniej granicy znajdują się garaże oraz budki handlowe.

Na większości terenu objętego przedmiotowym planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego teren rekreacji i targowiska miejskiego przyjętego uchwałą Nr IV/25/2003 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 czerwca 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 124 poz. 2850 z dnia 14 sierpnia 2003 r. Zgodnie z obowiązującym planem są to: tereny usług sportu, oznaczone symbolami 1US i 2US, tereny usług innych tj. zespolonych garaży osiedlowych, oznaczone symbolami 9UI i 10UI, tereny zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej, oznaczone symbolami 3Zr, 4ZR i 7ZR, tereny wód otwartych, oznaczone symbolem W oraz tereny komunikacji tj.: parkingi, oznaczone symbolem 6KP, ulice dojazdowe oznaczone symbolami 1KD1/2 i 2KD1/2 oraz ścieżki pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 1pr, 2pr i 3 pr. Pozostałe tereny nie objęte ww. miejscowym planem, a włączone do obszaru opracowania niniejszego planu dotyczą działek ozn. nr ewid. 1020/3, 1020/4 i 3260.

Obszar położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Potrzeba sporządzenia planu miejscowego wynikała przede wszystkim z konieczności umożliwienie racjonalnego zagospodarowania terenów boisk sportowych, terenów garaży oraz terenów rekreacyjnych zgodnie z ich przeznaczeniem, a także zapewnienie tym terenom funkcjonalnej sieci komunikacji drogowej oraz pieszo-rowerowej.

Omawiany plan w wielu aspektach powiela ustalenia obowiązującego mpzp, wprowadzono pewne zmiany w przeznaczeniu niektórych terenów. W tym celu na części terenów wskazanych w obowiązującym planie jako tereny zieleni rekreacyjnej i wypoczynkowej (ZR), na których znajdują się boiska sportowe, w projekcie mpzp wyznaczono nowe przeznaczenie: US – tereny usług sportu i rekreacji. Z tego samego powodu zrezygnowano z jednego wyznaczonego w obowiązującym planie ciągu pieszo-rowerowego (3pr) oraz zmieniono przebieg ciągu pieszo-rowerowego (2pr). Ponadto teren wskazany w obowiązującym planie jako W – teren zbiorników wodnych, zostanie włączony w teren zieleni urządzonej (ZU), dla którego w projekcie planu ustala się zagospodarowanie w formie parków, skwerów, zieleńców i łąk oraz stawów i oczek wodnych.

Ponadto plan wskazuje granice strefy ochrony ekspozycji i granice strefy ochrony krajobrazowej obejmujące obszar doliny rzeki Krzny i ustala zasady zagospodarowania terenów, znajdujących się w zasięgu tych stref.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne są zgodne z ustaleniami obowiązującego 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., które dla przedmiotowego terenu wskazuje funkcję usług w zieleni oraz terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oraz dopuszcza lokalizację dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych/pieszo-rowerowych jako elementu systemu przestrzeni publicznych.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ww. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503, 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 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

Procedura sporządzenia przedmiotowego planu, wynikająca z powyższych przepisów, 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.). 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.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZDANOWSKIEGO", 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. 2022 r. poz. 503, 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 oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych odrębnie dla poszczególnych trenów budowlanych, terenów dróg publicznych oraz terenów infrastruktury technicznej;
3) wymagania ochrony środowiska, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
4) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska oraz zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
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) zapewnieniem 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 planu zagospodarowania przestrzennego, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2017 r., można było składać do dnia **15 stycznia 2018 r.,**
   – umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Biała Podlaska, obwieszczenia o I wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia **13 kwietnia 2022 r.** do dnia **6 maja 2022 r.,** zbieraniu uwag do dnia **23 maja 2022 r.** oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu **27 kwietnia 2022 r.** oraz o II wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od dnia **…… 2023 r.** do **dnia …… 2023** r., zbieraniu uwag do dnia **…….. 2023 r.** oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu **…… 2023 r.**
   – umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska wersji elektronicznych projektu planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie planu miejscowego;
10) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania 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 - do projektu planu złożono 3 wnioski oraz 1 uwagę. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu MKUA opiniującej projekt planu. W skutek złożonej, na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, uwagi rozpatrzonej pozytywnie przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska, koniecznym stało się ponowne uzgodnienie i opiniowanie przez właściwe instytucje i organy, projektu planu miejscowego uwzględniającego zmiany wniesione przez faktycznego użytkownika części przedmiotowego terenu;
11) potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej), zapewniając jedocześnie ochronę wód podziemnych.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, 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

Niniejszy plan miejscowy 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.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest opracowanie pn. „Prognoza skutków finansowych uchwalania planu miejscowego, wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy oraz rozporządzenia wykonawczego. Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania terenu objętego planem. Faktyczne wysokości wpływów do budżetu gminy i wydatków mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Ustalania planu nie mają negatywnego wpływu dla budżetu gminy.

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 roku.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503, z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Prezydent Miasta
/-/
Michał Litwiniuk