

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA”

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.

W studium, rozszerzone zostały tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) przy ul. Kolonia Francuska oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (MNU) przy ul. Janusza Korczaka i ul. Francuskiej. Z wioskami o zmianę zapisów planu występowali właściciele nieruchomości zlokalizowanych w obszarze. Postulowane zmiany dotyczą wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Teren wskazany do sporządzenia planu miejscowego położony jest w Białej Podlaskiej, w granicach obowiązującego 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. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 60 poz. 1479, z późn. zm.). Obejmuje obszar położony pomiędzy drogą krajową nr 2, stawami hodowlanymi w rejonie ul. Białka, północną granicą miasta wyznaczoną korytem rzeki Klukówka, a następnie terenami rolnymi, do zachodniej granicy działek ozn. nr ewid. 20, 21/1, 125/2, 125/1 z wyłączeniem fragmentu działek ozn. nr ewid. 176/1 oraz 177/1, o powierzchni ok. 169 ha.

Utworzenie nowych jednostek planistycznych wymaga stworzenia odrębnych zapisów, które ustalać będą nakazy, zakazy oraz dopuszczenia, a także szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego zasadnym jest sporządzenie nowego aktu prawa miejscowego na przedmiotowym terenie, tym bardziej, biorąc pod uwagę wcześniejsze zmiany – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA” przyjęta uchwałą Nr XII/129/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28.11.2011 r. oraz uchwałą Nr XXX/56/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30.06.2017 r.

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 2024 r. poz. 1130) 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 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 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:

- umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska obwieszczenia Prezydenta Miasta oraz ogłoszenia w prasie lokalnej, a także zawiadomienie instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 20.06.2023 r., można było składać do dnia 14.07.2023 r.,
- zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia r. oraz ogłoszeniem umieszczonym w prasie lokalnej, projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od2024 r. do2024. r. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęłyuwagi,
- 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;

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 2024 r. poz. 1112) zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.16.2022.WD z dnia 10 lipca 2023 r. oraz Pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS–NZ.7016.4.23.2023 z 30 czerwca 2023 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania 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 „KOLONIA FRANCUSKA-KORCZAKA” 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUAKA-KORCZAKA” spełnia wymogi obowiązujących

przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

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