

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie uchwalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „ Młyńska”

Prace dotyczące sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ Młyńska”, prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 15 kwietnia 2019 r. uchwały Nr VI/61/19 Rady Miasta Biała Podlaska z w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ Młyńska ”.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ Młyńska ” uchwalonego uchwałą Nr I/69/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 stycznia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „Młyńska”, zmienionego uchwałą Nr VI/56/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 18 kwietnia 2011 r., poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014r. oraz uchwałą Nr XII/89/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015r.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,9 ha, z czego grunty będące własnością Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem dla osoby prawnej, stanowią działki o numerach: 3274 i 2940/39. Działki: 3276/1 , 3276/2, 3276/3 i 1861/2 stanowią własność prywatna osoby fizycznej. Działka 3275 stanowi współwłasność prywatną osoby fizycznej i Skarbu Państwa z wieczystym użytkowaniem.

Obszar planowany do objęcia zmianą planu jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. Celem planowanej zmiany planu jest wskazanie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy o funkcji handlu detalicznego z magazynem oraz stacją paliw, z jednoczesną zmianą zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu m.in.: intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Zmiana planu obejmuje korektę w zakresie ustaleń zapisanych w planie obowiązującym i dotyczą zgodności w zakresie funkcji:

- oznacza to korektę istniejących w planie zapisów funkcjonalnych dla obszaru objętego wnioskami o zmianę obowiązujących dyspozycji przestrzennych oraz ich modyfikację,
- określenie zasad zmian kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu m.in. intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów.
- wprowadzenie nowych zapisów wynikające ze zmieniających się przepisów prawa przy zachowaniu przyjętych w planie zasad.

Celem kształtowania krajobrazu miejskiego istniała konieczność uwzględnienia wzajemnych relacji przestrzennych, przy jednoczesnym zachowaniu walorów estetycznych wszystkich elementów realizacji w obszarze przewidzianym do zainwestowania, w kontekście

istniejącej zabudowy tej części miasta. Uzasadnione było określenie warunków rozwoju funkcji usługowych wraz z ograniczeniem kolizji przestrzennych, określenie parametrów zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta. Istniejąca sieć infrastruktury technicznej w zależności od przyszłej realizacji zabudowy usługowo-handlowej może wymagać modernizacji i rozbudowy, co zostało dopuszczone.

Obszar objęty zmianą znajduje się w południowej części miasta Biała Podlaska. Zmniejszenie uciążliwości wynikającej z funkcji obiektów zaprojektowano poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej. Plan przewiduje podwyższenie standardu użytkowego, technicznego i estetyki istniejących obiektów poprzez usunięcie lub transformację, modernizację zabudowy i wprowadzenie nowej zabudowy o wysokiej jakości, nie tylko użytkowej, ale także przestrzennej, traktowanie zespołów zabudowy usługowej i magazynowej jako pełnowartościowych fragmentów miasta, o wysokim standardzie technicznym i estetycznych rozwiązaniach architektonicznych. Określono maksymalny wskaźnik intensywności netto na terenach aktywności gospodarczej 2,0 celem doprowadzenia do zgodności z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska”.

Plan określa warunki rozwoju funkcji usługowych wraz z ograniczeniem kolizji przestrzennych, parametry zabudowy z uwzględnieniem skali i charakteru tej części miasta oraz dopuszcza modernizację i rozbudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Dla terenów przeznaczonych do zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania plan zapewnia:

- zachowanie wszystkich przepisów wynikających z sąsiedztwa z boczną koleją i planami rozbudowy linii kolejowej nr 2 Warszawa Zachodnia -Terespol,
- wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru,
- dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych, zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124 z 2009 r., poz. 1030).

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.), ustawy 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. 2020 poz. 283 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia 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 sporządzania projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotzymane. 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. 2020 poz. 283 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.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i

zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Młyńska”, zmienia załącznik graficzny i wprowadza nowy tekst stanowiący ustalenia w tekście obowiązującego miejscowego planu. Celem planowanej zmiany m.p.z.p. jest wskazanie możliwości wprowadzenia nowej zabudowy o funkcji handlu detalicznego z magazynem oraz stacją paliw z jednoczesną analizą możliwości zmian zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu m.in. intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Zmiana sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów,
- 2) ze względu na *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono nowe parametry zabudowy,
- 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*:
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi w obowiązującym planie miejscowym,
 - b) określono wskazanie całego obszaru planu jako położonego w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Niecka Lubelska” Subzbiornik Podlasie. Wymagania w zakresie **gospodarowania wodami** uwzględniono w szczególności przez określenie zasad ochrony wód, w tym wspomnianego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, to jest m.in.: zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyszczać wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi oraz zakazu składowania odpadów w miejscach ich powstania, a także ustaleń dotyczących: *zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych,*

odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną.

- b) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, w których zasięgu znajduje się obszar objęty planem miejscowym,
 - c) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego zmianą planu wyłącznie gruntów, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - d) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami odrębnymi;
 - e) ponadto na obszarze zmiany planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. Na obszarze zmiany planu nie wprowadzono ustaleń w odniesieniu do *ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Białej Podlaskiej, który nie wnosił uwag.
- 4) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami:*
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt 2,
 - b) *dla osób ze szczególnymi potrzebami* został w zmianie planu określony obowiązek zapewnienia warunków do korzystania przez te osoby poprzez zastosowanie projektowania uniwersalnego lub racjonalne usprawnienia istniejących rozwiązań;
- 5) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, jest położenie obszaru objętego zmianą planu na terenach w sąsiedztwie już zainwestowanych (niedaleka zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, sieci ciepłownicze) oraz istniejący układ komunikacyjny. Z ekonomicznego punktu widzenia istotna jest struktura własności gruntów objętych planem, w której są grunty będące własnością prywatną – osoba prawna oraz grunty Skarbu Państwa i osoba fizyczna-współwłasność,
- 6) *prawem własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Biała Podlaska przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu miejscowego;
- 8) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej*, w szczególności *sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie obowiązku realizacji kanału technologicznego w pasie drogowym. W obowiązującym planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 9) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego*, w tym *przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie

Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dniar., można było składać do dnia r.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. dor.

W trakcie trwania wyłożenia, w dniu r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu można było składać do dniar. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi.

- 10) *zachowaniem 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;
- 11) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego zmianą planu ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej).

Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania zapewniają możliwość zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODOAROWANIU PRZESTRZENNYM

Wyniki przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska” potwierdzają zasadność sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W planie przewidziano kontynuację zabudowy jako zabudowy usługowej.

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny, które są częściowo zabudowane. Nowa zabudowa będzie mieć wpływ na zachowanie istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie struktury funkcjonalno - przestrzennej terenów zabudowy.

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie zmiany planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalony plan w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie je ograniczają.

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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Młyńska” spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIX/269/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 sierpnia 2014r. oraz uchwałą Nr XII/89/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015r.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Młyńska” po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.