

UZASADNIENIE

PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”

Procedura sporządzenia zmiany 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.

Ponadto, właściciele nieruchomości zlokalizowanych w obrębie opracowania wnioskowali o zmiany przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych (MN/U) na tereny zabudowy śródmiejskiej (MC) - obszar nr 1, natomiast w przypadku obszaru nr 2 –korekty przebiegu linii zabudowy.

Teren wskazany do sporządzenia zmiany planu położony jest w Białej Podlaskiej w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/236/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2961), zmienionego uchwałą Nr VII/29/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1971) oraz uchwałą Nr XXXIX/37/18 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 6 lipca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3770). Przystąpienie obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 3,6 ha, tj. teren położony pomiędzy ulicą Gabriela Narutowicza, a Rodzinnymi Ogrodami Działkowymi im. Józefa Ignacego Kraszewskiego, oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolami:

- C-63MC, C-64MC – tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej,
- C-67MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych,
- 36KDD – tereny komunikacji – droga dojazdowa,
- 54KDPJ – tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny

oraz teren położony pomiędzy ulicą Kąpielową, zabudową mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną przy ulicy Rybnej, a doliną rzeki Krzny, oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolami:

- D-9U – tereny usług komercyjnych,
- D-8IE – tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki,
- D-6ZP – tereny zieleni parkowej,
- 50KDD – tereny komunikacji – droga dojazdowa.

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

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”

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 Biała Podlaska oraz zawiadomienie o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 17.01.2023 r., można było składać do dnia 10.02.2023 r.
 - Projekt planu 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 zmiany 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 zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska spełnił, zapisane w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”

w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1094, z późn. zm.) warunki odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W toku procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych (pismo z dnia 22.02.2023 r. znak WST I.410.12.2023.WD) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 13.02.2023 r. znak ONS-NZ.7016.4.10.2023). 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.

Niniejsza zmiana planu miejscowego 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.

Niniejsza zmiana planu miejscowego będzie wywierał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” 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.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI EAP I” po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.