

Projekt

z dnia 30 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą
"PÓLNOCNA" – Etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) oraz 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 poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LVII/101/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA" zmienioną uchwałą Nr LXIII/11/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA"

Rada Miasta Biała Podlaska uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA"** nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r.

2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓLNOCNA", przyjętego uchwałą Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓLNOCNA" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4058) w granicach zgodnie z załącznikiem nr 1 – zwaną dalej „zmianą planu”.

3. Zmiana planu obejmuje obszar określony jako Etap I w uchwale Nr LXIII/11/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA".

§ 2. Na zmianę planu składają się ustalenia zawarte w treści § 3 uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 3. W uchwale Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓLNOCNA" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4058) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) W Dziale I Rozdziale 1 w § 4 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

- „14) granice terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000m² oraz teren usług handlu wielkopowierzchniowego, w którym możliwa jest lokalizacja obiektu handlu wielkopowierzchniowego.”
- 2) W Dziale I Rozdziale 2 w § 8:
- a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. teren usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **UW**,”;
- b) w ust. 6 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się ust. 7 w brzmieniu:
- „7. Tereny usług lub produkcji, oznaczone w zmianie planu symbolem U-P,”;
- 3) w §20 dodaje się ust.3 w brzmieniu:
- „3. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnej awarii przemysłowej w terenach oznaczonych symbolem 1U-P oraz 1UW.”
- 4) § 26 otrzymuje brzmienie:
- „§ 26. Ustala się:
- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem 1UW i 1U-P:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy dla wszystkich pozostałych terenów od 0,4 do 1,2.”;
- 5) w § 27:
- a) w ust.1 skreśla się pkt 3
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Ustala się maksymalną wysokość zabudowy, rozumianą zgodnie z definicją wysokości zabudowy określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem:
- 1) 1UW do 15,0m
- 2) 1U-P do 18,0m.”
- 6) w § 29
- a) w ust. 1 pkt 1otrzymuje brzmienie:
- „1) na terenach **U** – 20%,”;
- b) po ust. 1 dodaje się ust.1a w brzmieniu:
- „1a. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- 1) na terenach **UW** – 15%,
- 2) na terenach **U-P** – 10%.”;
- 7) w § 31:
- a) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
- „1) na terenach **U**, **UW**, **U-P** – min. 2 000 m²,”
- b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:
- „4. Ustala się zakaz podziału terenu **ZP**.”;
- 8) w § 34 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) zbiorcze (**Z**) oznaczone na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami: od **1KDZ** do **5KDZ** - od 26m do 42m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,”

9) w § 43:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) możliwość sytuowania wolno stojących masztów telefonii cyfrowej wyłącznie na terenach, oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami **U, P** oraz **P, U**, oraz **1U-P**,”

b) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) zakaz sytuowania, wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach oznaczonych w zmianie planu miejscowego symbolem **1U, 10U, 14U** oraz **1UW**,”

10) W Dziale II Rozdział 2 otrzymuje brzmienie:

„Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenu usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)

§ 47. Wyznacza się teren usług handlu wielkopowierzchniowego oznaczony symbolem: **1UW** o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren usług handlu,
 - teren usług biurowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 7) wysokość zabudowy, rozumianą zgodnie z definicją wysokości zabudowy określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych minimalną 5,0 m i maksymalną 15,0 m;
- 8) kształt dachu: dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - a) parkowanie przyjezdnych: 20 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług handlu wielkopowierzchniowego i usług,
 - b) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.
- 10) w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 11) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych:
 - a) 25 metrów od drogi oznaczonej symbolem **1 KDGP**,
 - b) 10 metrów od drogi oznaczonej symbolem **1 KDZ**.
- 12) ustala się zakaz lokalizacji stałych budynków gospodarczych i garaży,
- 13) ustala się obowiązek zaprojektowania i utrzymania elewacji o wysokim standardzie od strony drogi oznaczonej symbolem **1KDGP**,
- 14) zasady realizacji i zapewniania infrastruktury technicznej – zgodnie z § 37 – § 44 niniejszej uchwały,

15) pozostałe warunki oraz ograniczenia w użytkowaniu – zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.”;

11) w Dziale II po Rozdziale 4 wprowadza się Rozdział 4a w brzmieniu:

„Rozdział 4a.

Ustalenia szczegółowe teren usług lub produkcji (U-P)

§ 49a. Wyznacza się teren usług lub produkcji oznaczony symbolem 1U-P o następujących zasadach zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren obsługi komunikacji,
- b) teren zieleni urządzonej.

3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

6) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,1,
- b) maksymalna: 1,2;

7) wysokość zabudowy, rozumianą zgodnie z definicją wysokości zabudowy określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyłączeniem obiektów technicznych i pomocniczych minimalną 5,0 m i maksymalną 18,0 m;

8) kształt dachu: dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°;

9) ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania:

- a) parkowanie przyjezdnych: 20 mp/1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) parkowanie przyjezdnych: 10 mp/1000 m² powierzchni użytkowej produkcji,
- c) parkowanie zatrudnionych: 20 mp/100 zatrudnionych.

10) w ramach minimalnej liczby miejsc do parkowania ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 2% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

11) ustala się minimalną odległość budynków od linii rozgraniczających dróg publicznych:

- a) 25 metrów od drogi oznaczonej symbolem 1 KDGP,
- b) 10 metrów od drogi oznaczonej symbolem 1 KDZ.”

12) w § 51 ust. 1 w tabeli dodaje się kolejny wiersz w brzmieniu: otrzymuje brzmienie:

”

1KDZ	ul. Celników Polskich	Zbiorcza	28-42	Przekrój 2x2, jezdnia, wydzielone chodniki.
-------------	--------------------------	----------	-------	--

”;

§ 4. 1. W zakresie objętym niniejszą uchwałą w obszarze wskazanym na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓŁNOCNA" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4058).

2. Pozostałe ustalenia uchwały Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓŁNOCNA" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4058) nie ulegają zmianie.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 2025 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek zmiany planu, stanowiący część graficzną ustaleń zmiany planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Biała Podlaska

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie projektu uchwały Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓLNOCNA” – Etap I

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr LVII/101/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA" zmienionej uchwałą Nr LXIII/11/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 lutego 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PÓLNOCNA". Na terenie objętym zmianą planu obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓLNOCNA" przyjętej uchwałą Nr XXIX/270/13 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 lipca 2013 r. zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obejmującego obszar "PÓLNOCNA" (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4058).

W ramach prac wstępnych przeanalizowano informacje o terenie w granicach obszaru opracowania zmiany planu miejscowego, a w szczególności: stan użytkowania, zagospodarowania terenu, strukturę własnościową, stan infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, stan istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz istniejących uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i formalnoprawnych.

Zmiana planu obejmuje działki zlokalizowane przy ul. Celników Polskich oraz DK2. Na części z nich funkcjonuje już market budowlany, na pozostałych terenach obowiązująca zmiana planu dopuszcza produkcję i usługi.

Na zmianę planu składają się ustalenia zawarte w treści § 2 uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący część graficzną ustaleń zmiany planu wykonany na mapie zasadniczej;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Biała Podlaska o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana planu miejscowego jest nowelizacją obowiązującego aktu prawnego. Oznacza to, że Rada Miasta Biała Podlaska modyfikuje uchwałą w sprawie zmiany planu jedynie część ustaleń określonych przedmiotowo w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozostawiając pozostałe bez zmian.

Celem sporządzenia zmiany planu jest w szczególności:

- 1) zmiana wskaźników urbanistycznych dotyczących poszczególnych terenów;
- 2) uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta, weryfikacja jego faktycznego i projektowanego zagospodarowania;

Główne kierunki zmiany planu to przede wszystkim:

- 1) zmiana ustaleń w zakresie wskaźników urbanistycznych;
- 2) dostosowanie tekstu i rysunku planu do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę numeracji, symboli, nazw oraz oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

I. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego zostały zapewnione poprzez utrzymanie ustalonych w obowiązującej zmianie planu wskaźników i wytycznych dotyczących wysokości i formy zabudowy, intensywności, geometrii dachów, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachów oraz utrzymaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy. Przewidziane zmianą rozwiązania projektowe nie naruszają przyjętych i funkcjonujących zasad zagospodarowania, pozwalających w sposób harmonijny i nawiązujący do istniejącej zabudowy oraz nie naruszający ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska dokonać modyfikacji przyszłego zagospodarowania.

II. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapewnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych zostało uregulowane w obowiązującej zmianie planu poprzez ustalenia uchwały – ogólne i szczegółowe dla terenów w granicach opracowania.

Wskaźniki i wytyczne określone zostały w sposób jak najbardziej nawiązujący do zabudowy znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie zmiany planu.

Walory współczesne w obowiązującej zmianie planu są kształtowane i chronione poprzez ustalenie:

- 1) zasad kształtowania zabudowy;
- 2) przestrzeni publicznych;

Ustalenia te nie ulegają modyfikacji.

III. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obowiązującej zmianie planu ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono:

1) w ustaleniach zmiany planu znalazły swoje odniesienie najważniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska elementy dotyczące obszaru planistycznego;

2) w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę oddziaływania zmiany planu na środowisko, w której po przeanalizowaniu możliwych skutków środowiskowych, jakie potencjalnie może powodować realizacja ustaleń zmiany planu, w rozbiciu na poszczególne komponenty środowiska określono, że ustalenia projektu zmiany planu nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla ludzi ani nie wpłyną znacząco na jakość powietrza i klimat. W terenach zabudowanych dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej oraz zmieni się ukształtowanie powierzchni i stosunki wodne, jednak uwzględniając ustalenia projektu zmiany planu szczególnie zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzone jednolite zasady zagospodarowania dla całego obszaru, konieczność uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej, należy stwierdzić, iż wprowadzone planem ustalenia nie pogorszą stanu środowiska. Ponadto, ustalenia zmiany planu stanowią kontynuację obowiązującego prawa miejscowego, powiększając nieznacznie w stosunku do niego teren zabudowy produkcyjno-usługowej.

W obszarze objętym projektem zmiany planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny i obszary górnicze, udokumentowane złoża.

Przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany planu nie powodują potrzeby dokonywania zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w związku z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 82).

IV. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze zmiany planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe, brak dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych. Zmiana planu utrzymuje ustalenia przyjęte w obowiązującej zmianie planu.

V. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi

Obowiązująca zmiana planu jak również projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń, których realizacja mogłaby pogorszyć długofalowo komfort życia lokalnej społeczności. Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami planu, jak również z jego zmianą nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W obszarze objętym projektem zmiany planu nie występują budowle i urządzenia infrastruktury Obrony Cywilnej.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniane są one przy realizacji nowych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.) wraz z aktami wykonawczymi do tej ustawy.

Zapewnienie wymaganej ilości miejsc postojowych dla osób posiadających kartę parkingową, o której mowa w ustawie z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251, z późn. zm.), ustalono w § 6 obowiązującej zmiany planu. Projektowana zmiana planu utrzymuje te ustalenia.

VI. Walory ekonomiczne przestrzeni

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Obowiązująca zmiana planu ustala korzystne wskaźniki zagospodarowania terenów, podnoszące efektywność ekonomiczną przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze zmiany planu i tym samym zwiększających atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru.

Zagospodarowanie terenów położonych w granicach przedmiotowej zmiany planu, w sposób zgodny z jego ustaleniami przyniesie wzrost ich wartości oraz wpłynie na bezpieczeństwo podejmowania długookresowych działań inwestycyjnych.

Dla wskazanych terenów ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Uzyskane z tego tytułu opłaty środki stanowią dochód własny gminy.

Ustalenia projektowanej zmiany planu nie dokonują w tym zakresie zmian powodujących obniżenie walorów ekonomicznych przedmiotowego terenu.

VII. Prawo własności

Obowiązująca zmiana planu spełnia wymagania w zakresie wykorzystania własności:

- 1) publicznej pod inwestycje celu publicznego, zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania oraz umożliwiając rozwój inwestycji celu publicznego przy realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) prywatnej pod inwestycje zabudowy produkcyjno-usługowe z możliwością inwestycji i realizacji prawa własności w sposób zgodny z polityką zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Ustalone w obowiązującej zmianie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i struktury własności. Planując przeznaczenie terenu kierowano się zasadą poszanowania prawa własności.

Ustalenia projektowanej zmiany planu utrzymują przyjęte powyżej wytyczne dokonując korekt linii rozgraniczających tereny oraz zmian przeznaczenia terenów.

VIII. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach terenu objętego projektowaną zmianą planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

IX. Potrzeby interesu publicznego

W obowiązującej zmianie planu wymagania zostały spełnione poprzez:

- 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów drogami publicznymi (istniejącymi i projektowanymi);

- 2) utrzymanie terenów zielonych, nie zainwestowanych;
- 3) doprecyzowanie zasad związanych z gospodarowaniem odpadami.

Projektowana zmiana planu utrzymuje przyjęte powyżej wytyczne.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych projektowana zmiana planu nie obejmuje przestrzeni publicznych.

X. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny wyposażone w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, obsługiwane w przeważającej części przez istniejące drogi publiczne, z możliwością włączenia nowych obiektów zarówno do sieci drogowej, jak i infrastruktury technicznej, z możliwością rozbudowy i przebudowy tych układów według potrzeb wynikających z przeznaczenia terenów.

W obowiązującej zmianie planu nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Projektowana zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

XI. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszą zmianę planu zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez:

- a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej - za pośrednictwem strony Biuletynu Informacji Publicznej, ogłoszenia w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta oraz w terenie objętym sporządzaną zmianą planu
- b) wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta z dnia 26 marca 2024r. można było składać do dnia 19 kwietnia 2024r.
- c)

XII. Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej

Procedura planistyczna została rozpoczęta uchwałą Nr LVII/101/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓŁNOCNA” – Etap I, którą Rada Miasta Biała Podlaska podjęła dnia 22 września 2023 r..

Procedura sporządzenia zmiany planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach jawności została zapewniona możliwość składania wniosków i uwag do zmiany planu, a także zostały przeprowadzone dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Ponadto 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, z późn. zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone procedury zachowywały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Spełnienie wymogów w zakresie zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych potwierdza „Dokumentacja prac planistycznych”.

XIII. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

W obowiązującej zmianie planu w zakresie istniejącej i projektowanej nowej zabudowy obszar posiada dostęp do sieci wodociągowej. Ustalenia obowiązującej zmiany planu umożliwiają rozbudowę tej sieci. Ponadto, obowiązują ustalenia dotyczące zasad przebudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

XIV. Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W obowiązującej zmianie planu ustalając przeznaczenie terenu oraz określając warunki zagospodarowania i korzystania z terenu, organ sporządzający zmianę planu kierował się dążeniem do zapewnienia interesu publicznego w zakresie zagwarantowania możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej o istotnym znaczeniu dla funkcjonowania obszaru objętego zmianą planu oraz miasta.

Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu zapewniona została możliwość udziału społeczeństwa zgodnie z wymogami przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

XV. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego

Na obszarze obowiązującej zmiany planu znajdują się przystanki komunikacji autobusowej. Obowiązująca zmiana planu nie wprowadza ograniczeń w zakresie zmiany lub dogęszczenia sieci przystanków komunikacji zbiorowej. Zmiana planu nie wprowadza w tym zakresie zmian.

W zakresie zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zmiana planu uwzględnia przebiegi ścieżek pieszych i rowerowych. Nie wykluczając możliwości wprowadzania takich rozwiązań, zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

W zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - zmiana planu nie wyznacza terenów mieszkaniowych.

Stwierdza się zgodność ustaleń zmiany planu miejscowego z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr LXIV/26/24 z dnia 27 marca 2024 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta

Na potrzeby opracowanego projektu zmiany planu została przygotowana prognoza skutków finansowych, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia zmiany planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jako źródła dochodów wskazano w prognozie przyrost podatku od nieruchomości oraz uzyskanie dochodów z opłaty planistycznej, natomiast nie wskazano wzrostu kosztów wynikających z uchwalenia ww. zmiany planu.

Bilans wydatków i dochodów wynikający ze sporządzonej do projektu zmiany planu prognozy finansowej jest dodatni.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmianę planu miejscowego uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa zmiany planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Procedura formalno-prawna zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PÓŁNOCNA” – Etap I została sporządzona zgodnie z art. 17 w związku z art. 27 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie ustawy 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 dla projektu zmiany planu została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta Biała Podlaska niniejszej uchwały jest uzasadnione.