

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 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 wnioskami o zmianę zapisów planu występowali właściciele nieruchomości zlokalizowanych w tym 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 o powierzchni ok. 169 ha, 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.

Utworzenie nowych jednostek planistycznych wymaga stworzenia odrębnych zapisów, które ustalać będą nakazy, zakazy oraz dopuszczenia, a także szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Zasadnym jest zatem sporządzenie nowego aktu prawa miejscowego na przedmiotowym terenie, tym bardziej, biorąc pod uwagę wcześniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”, przyjęte uchwałą Nr XII/129/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 listopada 2011 r. oraz uchwałą Nr XXX/56/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 czerwca 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, z późn. zm.) w związku z art. 64 ust. 2 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 r. poz. 1688, z późn. zm.). 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 których 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;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych dla terenu;
- 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;
- 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;
- 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;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty planistycznej 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 3 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;
- 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 tablicach 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 czerwca 2023 r., można było składać do dnia 14 lipca 2023 r.,
- zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 18 lutego 2025 r. oraz ogłoszeniem umieszczonym w prasie lokalnej, projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2025 r. do 20 marca 2025. r. W dniu 7 marca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 4 kwietnia 2025 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęły 4 uwagi (dwie w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Biała Podlaska, dwie w całości nieuwzględnione),
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska wersji elektronicznych projektu zmiany planu oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, na etapie uzgodnień i opiniowania, a także podczas trwającego wyłożenia;
- 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 postęпах prac nad planem;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były interesy publiczne i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) dokonano analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej 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, z późn. zm.) 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 pieszego i ruch rowerowy;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej 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 i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonej w oparciu o przepisy upzp oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Uchwalenie planu miejscowego wywołuje skutki finansowe, w szczególności wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także w zakresie pojawienia się dochodów z tytułu wpływu podatków nieruchomości oraz dochodów z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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 FRANCUSKA-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.

Radca Prawny

/-/ Magdalena Szymańska-Chmiel

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

**Kierownik
Referatu Urbanistyki**

/-/ mgr inż. Magdalena Niska