

U Z A S A D N I E N I E

do projektu uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PIEŃKI-GRZYBOWA"

Prace nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA” zostały zainicjowane podjęciem przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwały Nr LVII/103/23 z dnia 22 września 2023 r. Teren wskazany do sporządzenia zmiany planu położony jest w Białej Podlaskiej w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIEŃKI-GRZYBOWA”, zatwierdzonego uchwałą Nr VII/28/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 kwietnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1970). Przystąpienie obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 314,1 ha. Położony jest on w południowej części miasta Biała Podlaska pomiędzy terenem zamkniętym kolejowym, ulicami Lubelską, Graniczną, Jarzębinową następnie południową oraz południowo-zachodnią granicą miasta Biała Podlaska.

Przystąpienie do zmiany planu było konsekwencją reformy systemu planowania przestrzennego, wprowadzoną ustawą z 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.; dalej: nowelizacja). Ustawa nowelizująca weszła w życie 24 września 2023 r., nakładając na gminy nowe obowiązki i terminy w zakresie prowadzenia procedur planistycznych, z wyjątkiem niektórych przepisów, dla których przewidziano dłuższe *vacatio legis*.

Potrzebę zmiany planu zgłosili właściciele nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem R-1 – tereny rolne, na których obowiązujący plan miejscowy uniemożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednym z głównych celów zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dostosowanie przeznaczenia pozostałych terenów do założeń polityki przestrzennej miasta, określonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą Nr LXIV/28/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego, dopuszczono etapowanie prac planistycznych na ETAP I oraz ETAP II. Podział ten wynikał z potrzeby rozpoczęcia prac projektowych, których efektem będzie rozszerzenie możliwości inwestycyjnych na terenach oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie symbolami: US-1 (tereny usług sportu i rekreacji), UW-1 (terenu usług wyznaniowych) i U-5 (tereny usług). Przedmiotowe działki stanowią własność gminy miejskiej Biała Podlaska. Obowiązujące zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczają możliwości rozwoju rzeczonego terenu z zakresu usług publicznych, które w obowiązującym planie miejscowym stanowią katalog zamknięty. W związku z powyższym, bieżący tok formalno-prawny procedury planistycznej uwzględnia jedynie ETAP I sporządzanej zmiany ww. planu miejscowego, co znajduje odzwierciedlenie w zadaniach zawartych w wieloletniej prognozie finansowej oraz budżecie miasta na rok 2025. Należy podkreślić, że w związku z obowiązkiem przyjęcia przez gminy planu ogólnego w ściśle określonych terminach, brak jest realnej możliwości uchwalenia zmiany planu

pod nazwą „PIENKI-GRZYBOWA” w pełnym zakresie wynikającym z uchwały Nr LVII/103/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r.

Niemniej, mając na uwadze stale rosnące potrzeby mieszkańców miasta Biała Podlaska w zakresie realizacji polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, konieczne jest wydzielenie kolejnego etapu procedury planistycznej, obejmującego tereny o powierzchni ok. 49 ha, położone pomiędzy ulicami Świerkową, Ceglana, Kalinową oraz Sokulską. Są to tereny, dla których studium wprowadziło nowe przeznaczenie, tj. dotychczasowe tereny rolne zostały zastąpione terenami przeznaczonymi dla zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usług. Wydzielenie tego etapu umożliwi sporządzenie planu odpowiadającego na liczne wnioski mieszkańców, którzy od lat zabiegają o możliwość realizacji zabudowy na tych terenach. Ograniczenie się do takiego zakresu opracowania wynika z regulacji ustawowych, które na mocy nowelizacji precyzyjnie określają terminy podejmowania uchwał w sprawie przyjęcia planów miejscowych, z zachowaniem ich zgodności ze studium. W rzeczonym przypadku, Prezydent Miasta Biała Podlaska do dnia 30.06.2026 r. zobowiązany jest do poinformowania wszystkich zainteresowanych przedmiotową zmianą planu miejscowego o wyłożeniu jego projektu do publicznego wglądu. Wyznaczony okres pozwoli na opracowanie dokumentu planistycznego o ograniczonym zakresie terytorialnym i funkcjonalnym. Choć każda zmiana planu wymaga przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej, w tym uzgodnień oraz konsultacji społecznych, mniejszy obszar opracowania oraz jasno określone przeznaczenia terenów umożliwią sprawniejsze przeprowadzenie prac projektowych i formalno-prawnych, co w konsekwencji pozwoli na dochowanie terminu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o którym mowa powyżej.

W związku z powyższym, zasadnym jest dokonanie zmiany przebiegu granic ETAPU I oraz ETAPU II oraz wprowadzenie ETAPU III prac nad sporządzeniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „PIENKI- GRZYBOWA”, zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego projektu uchwały. W najbliższym czasie procedura planistyczna realizowana będzie dla ETAPU I oraz ETAPU II, natomiast ETAP III procedury stanowić będzie zabezpieczenie polityki przestrzennej miasta na kolejne lata.

Wobec powyższego przedkładam projekt uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie sposobu wykonania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "PIENKI-GRZYBOWA".

Radca Prawny

WA-8230

/-/ Lidia Milanowicz-Łysakowska

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik

Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka