

U Z A S A D N I E N I E
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II został sporządzony w następstwie podjęcia uchwały Nr XXXVII/59/22 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ”. Uchwała ta została zmieniona uchwałą Nr XLVIII/17/23 z dnia 17 lutego 2023 r. oraz uchwałą Nr III/8/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 maja 2024 r., wprowadzającą możliwość etapowania prac planistycznych na ETAP I oraz ETAP II. Obszar objęty opracowaniem pozostaje w granicach obowiązującej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska obszaru „PODMIEJSKA”, zatwierdzonej uchwałą Nr VI/39/03 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 196, poz. 3757), zgodnie z którym dla przedmiotowego terenu ustalono przeznaczenie pod zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Projekt planu obejmuje tereny o powierzchni około 1,58 ha położone w północnej części miasta Biała Podlaska u zbiegu ul. Janowskiej i Armii Krajowej, stanowiących główne arterie komunikacyjne miasta. Teren ten jest obecnie niezagospodarowany i użytkowany rolniczo. W jego otoczeniu rozwinęła się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie szeregowym oraz zabudowa wielorodzinna. Obszar planu cechuje się korzystnym powiązaniem komunikacyjnym. Przyległe drogi wyposażone są w jezdnie o przekroju 2 x 2 pasy ruchu wraz z chodnikami i ścieżkami rowerowymi. Przez wschodnią część terenu przebiega ul. A. Fedorowicz, która - zgodnie z ustaleniami projektu planu - obsługiwać będzie teren oznaczony symbolem 1U. Obecnie droga ta ma charakter gruntowy z urządzonym zjazdem.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) przy uwzględnieniu art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 2 i 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.). Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne oraz ustalenia planistyczne wynikają z polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętego uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., który w obszarze sporządzania mpzp wyznacza tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – (MNU).

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z przepisami: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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. z 2024 r. poz. 1112, 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 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu obejmuje obszary oznaczone na załączniku graficznym do uchwały intencyjnej z 2022 roku, z późn. zm. W granicach terenu opracowania miejscowego planu wydzielone zostały obszary planistyczne:

- teren usług – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U** - bez wskazania szczegółowego profilu funkcjonalnego;
- teren drogi zbiorczej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych zrealizowano poprzez ustalenie: przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu i zasad kształtowania zabudowy, które zostały uwzględnione poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego, zgodne z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, wskaźników zabudowy, intensywności zabudowy i gabarytów obiektów.

W planie uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przejawia się to wprowadzeniem ustaleń wskazujących minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie wprowadzono także ustalenia dotyczące lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakazując co do zasady ich lokalizacji na całym obszarze objętym planem.

Realizacja ustaleń planu miejscowego nie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, mimo, iż są to w części grunty wysokich klas bonitacyjnych, tj. III klasy. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przepisów rozdziału 2 ustawy (odnoszącego się do przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej oraz obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292)

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały zrealizowane poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Ponadto w projekcie planu wprowadzono zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii przemysłowych. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani obszary osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym wprowadzanie ustaleń w tym zakresie, mających na celu ochronę bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie było konieczne.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono poprzez ustalenie zaopatrzenia w wodę zabudowy z miejskiego systemu wodociągowego, w oparciu o sieci istniejące oraz planowane.

Zgodnie z art. 2 pkt 17 wymienionej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walorami ekonomicznymi przestrzeni są takie cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych. Rozstrzygnięcia dotyczące przeznaczenia terenów na określone cele powinny dążyć do optymalizacji wykorzystania i rozwoju gospodarczego danego obszaru uwzględniającego ograniczenia przyrodnicze, środowiskowe i inne występujące na danym obszarze. Jednocześnie przy ocenie ekonomii rozstrzygnięć należy brać pod uwagę ewentualne skutki finansowe uchwalenia planu, o których mowa poniżej (patrz pkt 3).

Prawo własności zostało uwzględnione poprzez wprowadzenie przeznaczenia terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą Inwestora, z uwzględnieniem interesów Gminy Miejskiej Biała Podlaska. Tym samym plan realizuje prawo do zabudowy własności w zgodzie z interesem publicznym oraz obowiązującymi przepisami prawa.

Sporządzony plan miejscowy 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 planie miejscowym.

Potrzeby interesu publicznego, a także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w zgodzie z interesem publicznym. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Ustalając przeznaczenie terenu, określając możliwy sposób jego zagospodarowania wazono interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania projektowe zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego. Przystąpienie do sporządzenia planu oraz jego opracowanie stanowi o uwzględnieniu potrzeb interesu publicznego, w zakresie zwiększenia możliwości rozwoju funkcji usługowych.

Po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Prezydent Miasta Biała Podlaska ogłosił, w drodze trzech

obwieszczeń, o możliwości składania wniosków do projektu planu - w terminach do dnia 14 października 2022 r, 22 lutego 2023 r. oraz 31 marca 2023 r. W toku dalszych prac zawiadomiono właściwe organy i instytucje o tej możliwości. Następnie po opracowaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych jego uchwalenia, dokument został skierowany do opiniowania i uzgodnień. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 czerwca 2025 r. do dnia 3 lipca 2025 r. Do dnia 18 lipca 2025 r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęły 2 uwagi. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienia i opinie. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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.) na podstawie wytycznych zawartych w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.32.2022.WD z dnia 28 października 2022 r. oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS-NZ.7016.4.53.2022 z dnia 20 października 2022 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania planu oraz umożliwiły czynny udział społeczeństwa w tych pracach.

Projekt planu sporządzony został po dokonaniu analizy zasadności dokonywanych zmian, w tym w szczególności poprzez zważenie interesu publicznego oraz prywatnego, odnosząc się do potencjalnych skutków środowiskowych i finansowych oraz warunków prowadzenia gospodarki przestrzennej i komunalnej. Interesy prywatne były uwzględniane poprzez umożliwienie zgłaszania wniosków do projektu planu, w trybie określonym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pracom projektowanym towarzyszyły analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz dyskusje nad przyjętymi rozwiązaniami na posiedzeniu MKUA, opiniującej projekt planu.

2) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 „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.

Realizacja ustaleń planu miejscowego następować będzie w drodze inwestycji prowadzonych na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (w odniesieniu do inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

obiekty określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces inwestycyjny realizowany na obszarze objętym planem podlegał będzie kontroli właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń planu miejscowego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy został określony w prognozie skutków finansowych, sporządzonej w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego i zawiera informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego dotyczących potencjalnych dochodów i wydatków miasta.

Prognoza skutków finansowych zawiera w szczególności:

- a) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami miasta oraz na opłaty i odszkodowania związane z uniemożliwieniem lub istotnym ograniczeniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a także z obniżeniem wartości nieruchomości,
- b) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta,
- c) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Dane zawarte w prognozie skutków finansowych mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia orientacyjnych prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto orientacyjnie i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na takie czynniki jak poziom inflacji, zmiany koniunktury gospodarczej czy inne zewnętrzne uwarunkowania niezależne od samorządu terytorialnego.

Do skutków finansowych przedmiotowego planu zalicza się:

- a) wydatki związane z budową sieci infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji i wodociągów, w zakresie w jakim stanowią zadania własne miasta,
- b) dochody z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- c) dochody z podatku od nieruchomości.

Do skutków finansowych uchwalenia wyżej wymienionego planu nie zalicza się wydatków ponoszonych przez inne podmioty. Ponadto, w przypadku nieruchomości położonych w obszarze objętym przedmiotowym planem, nie zachodzi sytuacja obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia przedmiotowego planu.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II

Sposób realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały.

Realizacja inwestycji związanych z budową infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej, ustawą Prawo ochrony środowiska i ustawą o finansach publicznych. Sposób realizacji wyżej wymienionych inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowem technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „FEDOROWICZ” – etap II po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Adwokat

/-/ Anita Więclaw

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka