

U Z A S A D N I E N I E
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr LVII/90/23 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 „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”.

Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany planu miejscowego obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 2100 m², tj. teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem C-56U/MN, zlokalizowany u zbiegu Alei Jana Pawła II oraz projektowanej drogi publicznej lokalnej, oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem 16KDL. Obszar charakteryzuje się wykształconą tkanką miejską w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z budynkami gospodarczymi oraz licznymi budynkami, w których zlokalizowane są usługi podstawowe, natomiast na wschód od granicy opracowania zlokalizowane są także pojedyncze obiekty o funkcji składów i magazynów.

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”, zatwierdzonego uchwałą XXXIV/311/14 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 24 lutego 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1626), zmienioną uchwałą Nr XXX/55/17 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 30 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 3390) oraz uchwałą Nr XIX/50/20 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 9 listopada 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 5590), zwanego dalej obowiązującym planem miejscowym. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego obszar położony jest na terenach usług komercyjnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie miejscowym symbolem C-56U/MN.

Głównym celem zmiany obowiązującego planu miejscowego jest rozszerzenie możliwości inwestycyjnych jednostki planistycznej oznaczonej symbolem C-56U/MN poprzez modyfikację przebiegu linii zabudowy. Z wnioskiem o wprowadzenie zmiany w załączniku graficznym do ww. planu miejscowego, wystąpiły osoby fizyczne będące właścicielami działki ozn. nr ewid. 2440, obręb 0001. Wnioskodawcy wnieśli o modyfikację przebiegu linii zabudowy, wyznaczonej od wschodniej granicy ww. działki. Należy stwierdzić, iż obowiązująca nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca przez działkę ozn. nr ewid. 2440, obręb 0001, w sposób znaczący ogranicza możliwości zabudowy przedmiotowego obszaru. Zasadnym jest dokonanie modyfikacji jej przebiegu na całym obszarze jednostki planistycznej oznaczonej symbolem C-56U/MN zgodnie z przebiegiem granic działek ozn. nr ewid. 2371/2, 2373/3 oraz 2440, obręb 0001. W toku prac projektowych, za zasadne uznano również wprowadzenie zmian w zakresie minimalnej powierzchni nowotworzonych działek budowlanych w granicach dokonywanej zmiany planu miejscowego tak, aby umożliwić utworzenie co najmniej dwóch odrębnych działek ewidencyjnych – zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli rzeczony działki.

Prace nad przedmiotową zmianą planu miejscowego prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.; dalej **upzp**), 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.). Zgodnie z art. 14 ust. 5 upzp, podjęcie uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności proponowanych rozwiązań z ustaleniami 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.

W związku z faktem, iż obowiązujący plan miejscowy uchwalony został w 2014 r., w jego zmianie uwzględnić należy nowe wymagania wynikające z aktualnie obowiązującego prawa, w tym upzp oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Akt wykonawczy, jakim jest ww. rozporządzenie, wprowadził m.in. nowe zasady stosowania symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów stosowanych w projektach planów miejscowych, które wymagają uwzględnia zarówno na załączniku graficznym jak i w treści uchwały zmieniającej ww. plan miejscowy. Aktualna wykładania prawa wymaga również uwzględnienia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu - m.in.: intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalnej wysokości zabudowy, zgodnych z definicjami zawartymi w upzp.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z:

- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.),
- ustawą 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.),
- 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.),
- rozporządzeniem 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).

Zakres zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska spełnił warunki odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, określone 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.). W toku procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie w zakresie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych (pismo z dnia 4 stycznia 2023 r. znak WST

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

I.410.132.2023.WD) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 3 stycznia 2024 r. znak ONS-NZ.7016.4.47.2023).

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została przeprowadzona w pełnym zakresie z zachowaniem wymaganych terminów.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia.

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” (z późn. zm.), jak również jego przedmiotowa zmiana, stanowiąca jedynie niewielką modyfikację przebiegu linii zabudowy na rzeczonym terenie oraz zmianę minimalnej powierzchni nowotworzonych działek, sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp. Uwzględniono w szczególności:

- 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 w obowiązującym planie miejscowym bez konieczności ich modyfikacji w przedmiotowej zmianie planu miejscowego;
- 2) przedmiotowa zmiana planu miejscowego nie ingeruje negatywnie w *potrzebę zrównoważonego rozwoju*, rozumianą jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnych, jak i przyszłych pokoleń. Proponowana zmiana odnosi się jedynie do modyfikacji załącznika graficznego w zakresie przebiegu linii zabudowy ww. jednostki planistycznej oraz minimalnej powierzchni nowotworzonych działek, nie zmieniając jednocześnie idei zrównoważonego rozwoju zawartej w ustaleniach dla całego terenu objętego ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” (z późn. zm.);
- 3) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparto na obowiązujących zapisach odnoszących się do parametrów zabudowy. Wprowadzono dodatkowo korektę linii zabudowy oraz minimalnej powierzchni nowotworzonych działek, poprawiając tym samym możliwości inwestycyjne działek. Dodatkowo określono nowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu - m.in.: intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej czy maksymalną wysokość zabudowy, zgodne z definicjami zawartymi w upzp. Są one spójne z dotychczasowymi ustaleniami,

zawartymi w obowiązującym miejscowym planie ze zmianami, zatem nie prognozuje się zmian mogących negatywnie wpłynąć na projektowaną przestrzeń;

- 4) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych*, poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego w obowiązującym planie miejscowym bez konieczności ich modyfikacji w przedmiotowej zmianie planu miejscowego;
- 5) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* poprzez ustalenia w zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zawarte w obowiązującym planie miejscowym ze zmianami oraz uzgodnienie przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawarte w postanowieniu z dnia 14 maja 2025 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14 maja 2025 r.), znak BP-I.5150.1.27.2025.DK1;
- 6) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska oraz zapewnienie niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne na mocy obowiązujących ustaleń planu miejscowego bez konieczności ich modyfikacji w przedmiotowej zmianie planu. Wdrażanie w życie planu miejscowego, jak i jego zmiany, polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla 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 obiektu 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 budowlany na obszarze zarówno planu miejscowego jak i jego zmian podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) *walory ekonomiczne przestrzeni*, wynikają z położenia obszaru objętego zmianą planu miejscowego na terenie sąsiadującym z istniejącą zabudową (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi), a także z dostęпами do istniejącej infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, wodociągi, elektroenergetycznej oraz gazowniczej) oraz układu komunikacyjnego. Przewidywane ekonomiczne skutki ustaleń projektu zmiany planu zostały ujęte w prognozie skutków finansowych;
- 8) *prawo własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicielki działki, zgłaszaną do Urzędu Miasta Biała Podlaska przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 9) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Obszar objęty zmianą nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami obronnymi, jak również z urządzeniami infrastruktury technicznej resortu

obrony narodowej, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu miejscowego;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to w obowiązującym planie miejscowym dopuszczono, poprzez realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej, a zmiana planu miejscowego nie narusza ich w żaden sposób;

11) *zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – poprzez rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace nad przedmiotową zmianą planu miejscowego wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do zmiany planu miejscowego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Podlaska.

Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 21 listopada 2023 r. zamieszczonym w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska, można było składać do dnia 15 grudnia 2023 r. Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 czerwca 2025 r. do 3 lipca 2025 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 1 lipca 2025 r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi, w projekcie zmiany planu miejscowego, rozwiązaniami. Uwagi do projektu zmiany planu miejscowego można było składać do dnia 18 lipca 2025 r. W określonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga;

12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez objaśnienie potrzeby sporządzenia zmiany planu miejscowego na Komisjach Rady Miasta Biała Podlaska oraz na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnienie wymogów art. 17 upzp oraz zapewnienie możliwości, na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego, zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności*, poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę dla poszczególnych terenów;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska*, poprzez wprowadzenie dopuszczeń, ograniczeń i zakazów w tym zakresie w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego, których zmiana planu miejscowego nie narusza w żaden sposób;

15) w toku procedury planistycznej projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia organów i instytucji właściwych w tym zakresie.

Ponadto, na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują grunty rolne oraz grunty leśne stanowiące użytki rolne klasy I-III objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82, z późn. zm.).

Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystanie z terenu wazono interesy publiczne i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków i uwzględniając je w projekcie zmiany

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

planu miejscowego, brano pod uwagę zarówno aspekty ekonomiczne, jak i środowiskowe oraz społeczne.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Niniejsza zmiana planu miejscowego zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp poprzez realizację zapisów „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta”, przyjętej przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwałą Nr LXIV/26/24 z dnia 27 marca 2024 r.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet miasta został określony w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany 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 zmiany planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego bezpośrednio nie wywołuje istotnych skutków finansowych, ponieważ dotyczy jedynie zmiany przebiegu linii zabudowy w obowiązującym planie miejscowym, poprawiając możliwości inwestycyjne przedmiotowego terenu nie zmieniając jednocześnie jego przeznaczenia. Dodatkowo wprowadzono zmianę w zakresie minimalnej powierzchni nowotworzonych działek, która również nie generuje istotnych skutków finansowych w strukturze budżetu miasta. Wprowadzenie takiej zmiany nie powoduje zatem ani wzrostu ani też spadku wartości nieruchomości, a prognozowane wpływy z tytułu podatków od nieruchomości pozostaną na tym samym poziomie w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Niemniej proces realizacji ustaleń planu miejscowego jest procesem o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki, jak również wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia. Przyjęty dokument będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”

Podsumowując powyższe stwierdzenia, należy uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowej zmiany planu miejscowego jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej miasta Biała Podlaska.

**Radca Prawny
WA-8230**

/-/ Lidia Milanowicz-Łysakowska

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka