

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 „CENTRUM” ETAP I

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr LVII/89/23 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 „CENTRUM” ETAP I.

Na terenie objętym zmianą planu obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I, zatwierdzonej uchwałą Nr LII/47/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 maja 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 4091). Zgodnie z obowiązującą zmianą planu miejscowego obszar położony jest na terenach usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego z dopuszczeniem zachowana istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem 44aU.

Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany planu miejscowego obejmuje teren położony u zbiegu ulic Stanisława Moniuszki i Prostej oraz Placu Szkolny Dwór, oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem 44aU o łącznej powierzchni ok. 1500 m². Obszar charakteryzuje się wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną o charakterze śródmiejskim w postaci zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Głównym celem zmiany planu miejscowego jest rozszerzenie możliwości inwestycyjnych jednostki planistycznej oznaczonej symbolem 44aU poprzez zmianę przeznaczenia terenu na obszarze ścisłego centrum miasta z terenu usług komercyjnych na tereny usług komercyjnych oraz tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej. Założenie to jest spójne z przeznaczeniem terenów sąsiednich kwartałów śródmieścia, w których to dopuszcza się obok usług komercyjnych również zabudowę mieszkaniową. Z wnioskiem o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego wystąpiły osoby fizyczne, które są właścicielami działek ozn. nr ewid. 1616/41 i 1622. Wnioskodawcy wnieśli o zmianę przeznaczenia terenu na tereny usług komercyjnych z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, rzemiosła nieprodukcyjnego oraz tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Zmiana zapisów planu miejscowego nie powoduje zasadniczych zmian zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu - m.in.: intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy czy gabarytów obiektów, które zawarte są w obowiązującym akcie prawa miejscowego.

Prace dotyczące przedmiotowej zmiany 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) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 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. 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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I 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, zapisane 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.), warunki odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W toku procedury planistycznej uzyskano pozytywne uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych (pismo z dnia 8 stycznia 2024 r. znak WST I.410.135.2023.WD) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 3 stycznia 2024 r. znak ONS-NZ.7016.4.46.2023).

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni wypełniona, a terminy dotrzymane.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I, jak i przedmiotowa zmiana, która stanowi jedynie niewielką modyfikację w strukturze przeznaczenia terenu, sporządzone zostały z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upzp. Uwzględniono w szczególności:

- 1) *wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład u 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 współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Proponowana zmiana polega na zmianie przeznaczenia terenu na obszarze ścisłego centrum miasta z terenu usług komercyjnych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, nie zmieniając jednocześnie idei zrównoważonego rozwoju zawartej w ustaleniach dla całego terenu objętego ustaleniami obowiązującej zmiany planu miejscowego;
- 3) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparto na istniejących zapisach odnoszących się do parametrów zabudowy, dokonując zmiany przeznaczenia terenu, zwiększając tym samym możliwości inwestycyjne działki, nie wprowadzając jednocześnie w tym zakresie innych 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 obowiązującej zmianie planu miejscowego 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 obowiązującej zmianie planu miejscowego bez konieczności ich modyfikacji w przedmiotowej zmianie planu miejscowego;
- 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 miejscowego;
- 7) *walory ekonomiczne przestrzeni*, jakim jest położenie obszaru objętego zmianą planu na terenie sąsiadującym z istniejącą zabudową (śródmiejska zabudowa mieszkaniowa i usługowa) istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, gaz oraz sieci elektroenergetyczne) oraz istniejący układ komunikacyjny, a także objęcie przewidywanych ekonomicznych skutków ustaleń projektu zmiany planu prognozą skutków finansowych;
- 8) *prawo własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicielki działki, zgłaszaną do Prezydenta Miasta Białą Podlaską 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:
 - umieszczenie w prasie miejscowej ogłoszenia oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Białą Podlaską obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także o możliwości składania uwag. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Białą Podlaską z dnia 21 listopada 2023 r., można było składać do dnia 15 grudnia 2023 r,
 - umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miasta Białą Podlaską oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Białą Podlaską, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego od dnia 11 czerwca 2025 r. do dnia 3 lipca 2025 r. w trakcie, którego odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami dnia 1 lipca 2025 r. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 18 lipca 2025 r. W określonym terminie do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła 1 uwaga (nieuwzględniona przez Prezydenta Miasta Białą Podlaską),
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Białą Podlaską wersji elektronicznych projektu zmiany planu miejscowego oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, w tym podczas trwającego wyłożenia, informacji o projekcie zmiany planu miejscowego;
- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* poprzez objaśnienie potrzeby sporządzenia zmiany planu na Komisjach Rady Miasta, 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 Białą Podlaską;
- 13) *potrzebami 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 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 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).

Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w formie wniosków i uwag poprzez sposób ich uwzględnienia w projekcie zmiany planu, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i 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 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 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 planu miejscowego dotyczących dochodów i wydatków miasta.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego wywołuje znikome skutki finansowe, w zakresie pojawienia się dochodów z tytułu wpływu podatków od budynków lub ich części mieszkalnych. Niemniej proces realizacji ustaleń planu jest procesem o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Dlatego też 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 „CENTRUM” ETAP I spełnia wymogi obowiązujących

przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia. Przyjęty dokument będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzjach administracyjnych.

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 miast Biała Podlaska.

Adwokat

/-/ Anita Więclaw

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka