

UZASADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
pod nazwą „Os. Akademicka”

Projekt uchwały dotyczy przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Os. Akademicka”, przyjętego uchwałą Nr XXX/90/21 z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Os. Akademicka” (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 6109).

Teren objęty przystąpieniem położony jest w zachodniej części miasta Biała Podlaska, w granicach wyznaczonych przez drogę krajową nr 2, ulicę Akademicką, zespół Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Szarotka”, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w sąsiedztwie ulicy Franciszka Ujmy, wzdłuż południowej granicy ulic Warszawskiej, następnie poprzez nieużytki w postaci łąk i terenów rolnych, aż do projektowanej części ulicy Romana Dmowskiego, poprzez jej przedłużenie sięgające drogi krajowej nr 2. Jest to obszar zgodny z przebiegiem granicy terenów objętych obowiązującą zmianą planu miejscowego, w skład której wchodzi jednostki planistyczne oznaczone symbolami: od 1MN do 9MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od 1MN(U) do 10MN(U) - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, 1ZP/KP - tereny zieleni publicznej i terenu placów, 1ZP - tereny zieleni publicznej, 1US - tereny sportu i rekreacji, 1R i 2R - tereny rolne, 1ZD - tereny ogrodów działkowych, 1KDGP, 1KDZ i 2KDZ, od 1KDL do 5KDL, od 1KDD do 13KDD - tereny komunikacji – dróg publicznych oraz 1KPR - ciąg pieszo-rowerowy. Obszar zajmuje powierzchnię ok. 49,9 ha.

Analiza obowiązujących ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje, iż przyjęty sposób wyznaczenia terenów oraz zaproponowany układ komunikacyjny i podział na działki budowlane determinują określony charakter przyszłej zabudowy. Wielkość i konfiguracja nowowydzielonych działek budowlanych sprzyjają realizacji zabudowy o niskiej intensywności, opartej na indywidualnych działkach z zachowaniem odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią zabudowaną a terenami zieleni. W toku analiz urbanistycznych stwierdzono potrzebę doprecyzowania i uporządkowania parametrów oraz wskaźników zagospodarowania terenu w sposób zapewniający spójność przestrzenną, funkcjonalną i krajobrazową analizowanego obszaru.

Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zatem dostosowanie ustaleń planistycznych do aktualnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych, w tym przede wszystkim do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego oraz do rzeczywistych możliwości wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zmiana planu miejscowego ma na celu doprecyzowanie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej

w kierunku zapewnienia ładu przestrzennego, harmonijnego wpisania nowych inwestycji w istniejący krajobraz oraz zachowania odpowiednich proporcji pomiędzy zabudową, zielenią i przestrzenią publiczną.

Działanie to pozostaje w zgodzie z kierunkami polityki przestrzennej gminy, określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska, przyjętym uchwałą Nr XXII/33/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 29 marca 2021 r., które wskazuje m.in. na potrzebę kształtowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, wysokich walorach estetycznych i jakości środowiska zamieszkania.

Podjęcie uchwały inicjującej zmianę planu miejscowego jest zatem zasadne, gdyż umożliwi dostosowanie ustaleń obowiązującej zmiany planu do aktualnych potrzeb i uwarunkowań przestrzennych, zapewni spójność z układem komunikacyjnym oraz pozwoli na harmonijne i zrównoważone kształtowanie przestrzeni mieszkaniowej na obszarze objętym planem.

Wobec powyższego przedkładam projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Os. Akademicka”, do uchwalenia przez Radę Miasta Biała Podlaska.

Adwokat

/-/ Anita Więclaw

Prezydent Miasta

/-/ Michał Litwiniuk

**Kierownik
Referatu Urbanistyki**

/-/ Inga Kulicka