

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr LVII/98/23 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 „OKOPOWA”. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA”, zatwierdzonej uchwałą XII/88/15 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 15.01.2016 r. poz. 291).

Zgodnie z uchwałą intencyjną, zakres zmiany planu miejscowego obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 7,2 ha, położony w rejonie ulic: Terebelskiej, Okopowej, Jana II Kazimierza, a od strony wschodniej ograniczony zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych i terenem elektrociepłowni. Z wnioskiem o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego wystąpił Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej. Postulowane zmiany dotyczyły rozszerzenia możliwości inwestycyjnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami 2UZ i 3UZ poprzez modyfikację przebiegu linii zabudowy oraz zmianę parametrów zagospodarowania terenu. Zakres proponowanych zmian obejmował m. in. dopuszczalne wartości intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz minimalne ilości miejsc parkingowych. Zmiany te miały na celu umożliwienie realizacji planowanej inwestycji związanej z rozbudową i funkcjonowaniem kompleksu szpitalnego, wymagającej zapewnienia odpowiednio dużej powierzchni zabudowy w sąsiedztwie istniejącego zespołu szpitalnego, w tym funkcjonującego bloku operacyjnego.

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), z uwzględnieniem 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 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego zostało poprzedzone analizą zasadności jej sporządzenia i oceną stopnia zgodności proponowanych rozwiązań planistycznych 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 „OKOPOWA” 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).

Część tekstową planu, stanowiącą treść uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzono metodą kart terenów, obejmujących poszczególne tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania i kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych.

W opracowywanej zmianie planu miejscowego wyznaczono następujące tereny planistyczne:

- 1ZP - teren zieleni urządzonej - pokrywający się z terenem oznaczonym symbolem 1ZP (tereny zieleni publicznej) w obowiązującym mpzp,
- 1UZ, 2UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej - obejmujące tereny oznaczone symbolami 2UZ i 3UZ (tereny usług z zakresu ochrony zdrowia) w obowiązującym mpzp,
- 1KDD - teren drogi dojazdowej - ulica dojazdowa w obowiązującym mpzp.

W ramach zmiany planu wyodrębniono nowe strefy wysokości, które stanowią pochodną zapisów obowiązującego planu, wniosków złożonych do zmiany planu oraz istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej kompleksu szpitala. Ustalono następujące parametry stref:

- strefa wysokości A: maksymalna wysokość: VII kondygnacji / 28 m,
- strefa wysokości B: maksymalna wysokość: IV kondygnacji / 20 m,
- strefa wysokości C: maksymalna wysokość: III kondygnacji / 15 m.

Dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, powiększając tereny potencjalnej zabudowy w kierunku:

- zachodnim - w celu zapewnienia rezerwy terenowej pod rozbudowę bloku operacyjnego,
- wschodnim - w celu zapewnienia rezerwy terenowej pod budowę/rozbudowę oddziału radioterapii oraz pod budowę/rozbudowę funkcji hotelowej, technicznej, garażowej i magazynowej,
- południowym - w celu zapewnienia rezerwy terenowej pod budowę/rozbudowę obiektów związanych z podstawową działalnością szpitala.

W ramach rozbudowy kompleksu szpitala w kierunku południowym dopuszcza się zmianę istniejącej lokalizacji lądowiska dla helikopterów Lotniczego Pogotowia Ratunkowego. W miejscu wskazanym na rysunku zmiany planu (strefa lokalizacji lądowiska dla helikopterów LPR) dopuszcza się usytuowanie lądowiska na dachu obiektów budowlanych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie wymagań dla lądowisk.

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

I. Przy sporządzeniu niniejszego projektu zmiany planu miejscowego uwzględniono:

- 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;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych, społecznych i gospodarczych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy określonych dla terenu;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zbadanie, a następnie odniesienie się do zasad ich ochrony dla terenu;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych, poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty planistycznej oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania przedstawione w załączniku nr 2 do uchwały;
- 8) prawo własności poprzez przeanalizowanie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i ich uwzględnienie - w zakresie nie kolidującym z zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz ochrony interesu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszą zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska obwieszczenia Prezydenta Miasta Biała Podlaska oraz ogłoszenia w prasie lokalnej, a także zawiadomienie instytucji właściwych do uzgadniania i opiniowania o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem

Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 21.11.2023 r., można było składać do dnia 15.12.2023 r.,

- zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 25.11.2025 r. oraz ogłoszeniem umieszczonym w prasie lokalnej, projekt zmiany planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.12.2025 r. do 29.12.2025 r. W dniu 12.12.2025 r. zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami planistycznymi. Do dnia 13.01.2026 r. wszyscy zainteresowani mogli składać uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego, przy czym w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga,
 - umieszczenie w BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska wersji elektronicznej projektu zmiany planu miejscowego oraz udzielanie informacji w formie ustnej i pisemnej, na etapie uzgodnień i opiniowania, a także podczas trwającego wyłożenia;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez przedstawianie potrzeby sporządzenia planu oraz jego uchwalenia na posiedzeniach Komisji Rady Miasta, a także poprzez sukcesywne realizowanie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz informowanie mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej i postępach prac nad planem za pośrednictwem BIP;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez określenie zasad zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie występują.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważne były interesy publiczne i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie zmiany planu miejscowego;
- 2) dokonano analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 3) projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, o której mowa 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.), zgodnie z wytycznymi zawartymi w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie Nr WST.I.411.16.2024.WD z dnia

16 sierpnia 2024 r. oraz pisma Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białej Podlaskiej Nr ONS–NZ.7016.4.28.2024 z 28 sierpnia 2024 r. Działania te pozwoliły na zapewnienie jawności i przejrzystości procedury opracowania zmiany planu miejscowego oraz umożliwiły udział społeczeństwa w tych pracach.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez nawiązanie do istniejącego układu drogowego;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez nawiązanie do istniejącego układu komunikacyjnego uwzględniającego ruch pieszego i ruch rowerowy;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez realizację zapisów § 1 ust. 2 uchwały Nr LXIV/26/24 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

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 rozporządzenia 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 wywołuje skutki finansowe, w szczególności wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta poprzez kontynuację realizacji zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także w zakresie pojawienia się dochodów z tytułu wpływu podatków nieruchomości.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../26 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „OKOPOWA”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” 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 decyzji 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 miasta Biała Podlaska.

**RADCA PRAWNY
LB/B/151**

/-/ mgr Magdalena Szymańska-Chmiel

PREZYDENT MIASTA

/-/ Michał Litwiniuk

Kierownik Referatu Urbanistyki

/-/ Inga Kulicka