

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 „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 poz. 291).

Zgodnie z uchwałą, zakres zmiany planu miejscowego obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 7,2 ha, położony pomiędzy ulicą Terebelską, Okopową, Jana II Kazimierza i od strony wschodniej – zespołem budynków mieszkalnych wielorodzinnych i terenem elektrociepłowni. Z wnioskiem o zmianę zapisów planu miejscowego wystąpił Dyrektor Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej. Postulowane zmiany dotyczą rozszerzenia możliwości inwestycyjnych jednostek planistycznych oznaczonych symbolami 2UZ i 3UZ poprzez modyfikację przebiegu linii zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu umożliwiających realizację planowanej inwestycji m. in. w zakresie intensywności zabudowy, wysokości zabudowy oraz ilości miejsc parkingowych. Planowana inwestycja wymaga odpowiednio dużej powierzchni zabudowy w sąsiedztwie kompleksu szpitalnego i istniejącego 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), przy uwzględnieniu 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 „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 (poszczególne tereny wydzielono liniami rozgraniczającymi), w których zawarto ustalenia dotyczące przeznaczenia oraz zasady zagospodarowania terenu.

W opracowywanej zmianie planu miejscowego wyznaczono tereny planistyczne:

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

Wyodrębniono nowe strefy wysokości, które stanowią pochodną zapisów obowiązującego planu, wniosków złożonych do zmiany planu oraz istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej kompleksu szpitala. Proponowane 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 - rezerwa terenowa pod rozbudowę bloku operacyjnego,
- wschodnim - rezerwa terenowa pod budowę/rozbudowę oddziału radioterapii oraz pod budowę/rozbudowę funkcji hotelowej, technicznej, garażowej i magazynowej,
- południowym - rezerwa terenowa pod budowę/rozbudowę podstawowej działalności 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.

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 przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
 - umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej 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 r. oraz ogłoszeniem umieszczonym w prasie lokalnej, projekt zmiany planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od r. do r. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia r. wszyscy zainteresowani składać mogli uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego, w wyniku czego wpłynęłyuwagi,
 - umieszczenie na stronie BIP Urzędu Miasta Biała Podlaska wersji elektronicznych projektu zmiany planu miejscowego oraz udzielanie w formie ustnej i pisemnej, na etapie uzgodnień i opiniowania, a także podczas trwającego wyłożenia;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez objaśnianie

potrzeby sporządzenia planu na Komisjach Rady Miasta, na posiedzeniu Rady przed podjęciem uchwały inicjującej, sukcesywne wypełnianie wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zawiadamianie mieszkańców o wszystkich 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 MKUA oraz podczas dyskusji publicznych z udziałem właścicieli terenów;
- 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.

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 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.

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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „OKOPOWA” po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.