

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 „SIDORSKA-KAMPUS”

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr LX/122/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 10 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”.

Na terenie objętym zmianą planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”, przyjętego uchwałą Nr XXIV/100/16 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 16 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1138 z 2017 r.), zmienionego uchwałą Nr V/48/19 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 11 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 2190). Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz jego zmianą, obszar położony jest na terenach przeznaczonych na realizację i utrzymanie:

- usług nauki, oznaczonych na rysunku planu symbolem UN-1,
- usług sportu i rekreacji oraz usług nauki, oznaczonych na rysunku planu symbolem US/UN-1,
- dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW-1.

Zgodnie z uchwałą intencyjną, zakres zmiany planu miejscowego obejmuje obszar położony przy ulicy Sidorskiej, którego granice wyznacza od zachodu teren użytkowany przez Komendę Państwowej Straży Pożarnej, od wschodu teren drogi publicznej klasy dojazdowej oraz od południa – nieużytki, w dużej części zadrzewione. Jego łączna powierzchnia wynosi ok. 1,77 ha. Jest to obszar charakteryzujący się wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, gdzie dominują obiekty wielkogabarytowe, pełniące funkcję usług publicznych, tj. z zakresu szkolnictwa wyższego. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się również inne obiekty o podobnym charakterze (m. in. Komenda Państwowej Straży Pożarnej, czy też znajdujący się po drugiej stronie ulicy Sidorskiej zespół budynków wchodzących w skład kampusu Akademii Białskiej). Od strony wschodniej bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z usługami towarzyszącymi zlokalizowanymi w parterach budynków.

Głównym celem zmiany planu miejscowego jest rozszerzenie możliwości inwestycyjnych jednostki planistycznej oznaczonej symbolem US/UN-1 poprzez zmianę poszczególnych wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Z wnioskiem o dokonanie przedmiotowej zmiany wystąpił Rektor Akademii Białskiej Nauk Stosowanych im. Jana Pawła II w Białej Podlaskiej, wnosząc o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Wnioskowany teren to działka ozn. nr ewid. 2044/47, który zgodnie z obowiązującym aktem prawa miejscowego został przeznaczony pod realizację i utrzymanie usług sportu i rekreacji oraz nauki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UN-1. Teren jest częściowo zagospodarowany – zlokalizowany jest tam Dom Studenta Akademii Białskiej. W związku z planowanym rozwojem Uczelni oraz prognozowanym wzrostem liczby studentów,

kluczowym zadaniem inwestycyjnym jednostki stało się stworzenie nowoczesnej, funkcjonalnej i dobrze wyposażonej bazy dydaktyczno-socjalnej, stanowiącej zaplecze dla działalności akademickiej. Wprowadzenie wnioskowanej zmiany umożliwi realizację planowanej inwestycji, zapewni racjonalne wykorzystanie terenu, przyczyniając się tym samym do wzmocnienia potencjału rozwojowego uczelni i całego kampusu akademickiego w Białej Podlaskiej.

Przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu miejscowego objęto wnioskowany teren wraz z istniejącym budynkiem dydaktycznym zlokalizowanym przy ulicy Sidorskiej. Obszar ten stanowi zwartą jednostkę funkcjonalną, obejmującą usługi publiczne z zakresu usług nauki oraz usług sportu i rekreacji. W toku prowadzonych prac projektowych uznano jednak, iż obowiązujące przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wprowadzające m. in. nowe zasady stosowania symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów generują istotne trudności w zakresie zachowania spójności techniki legislacyjnej. W związku z powyższym uznano za zasadne ograniczenie zakresu procedowanej zmiany wyłącznie do wnioskowanego fragmentu planu, oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UN-1, w celu zminimalizowania konieczności dostosowania całości dokumentu do wymogów nowego rozporządzenia. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie obowiązującej struktury planu miejscowego oraz jego czytelności, przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji postulowanych zmian funkcjonalnych i parametrów zabudowy dla wskazanego terenu. Dla terenu usług nauki, oznaczonego na rysunku symbolem UN-1, nie wnoszono o wprowadzenie zmian, w związku z czym pozostają w mocy wszystkie dotychczasowe ustalenia obowiązującego planu dla przedmiotowego terenu.

Należy zauważyć, iż procedowana zmiana nie wpłynie niekorzystnie na ład przestrzenny całej jednostki planistycznej. Zmiana zapisów planu miejscowego z późniejszą zmianą dotyczy wyłącznie dwóch wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu – intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zmiana ta ma na celu dostosowanie parametrów zabudowy do aktualnych uwarunkowań przestrzennych oraz potrzeb inwestycyjnych, przy jednoczesnym zachowaniu harmonii kompozycyjnej i funkcjonalnej w obrębie obszaru objętego planem. Wprowadzone korekty umożliwią bardziej racjonalne wykorzystanie terenu, bez naruszenia zasad ochrony ładu przestrzennego, walorów krajobrazowych ani relacji przestrzennych z zabudową sąsiednią. Pozostałe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zawarte w obowiązującym akcie prawa miejscowego z późniejszą zmianą, pozostają bez zmian. Tym samym zachowana zostaje ciągłość polityki przestrzennej dla analizowanego obszaru, a wprowadzone zmiany mają charakter porządkujący i dostosowujący ustalenia planu do rzeczywistych możliwości zagospodarowania obszaru.

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

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”

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 „SIDORSKA-KAMPUS” 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 wymagane pozytywne uzgodnienia właściwych organów w zakresie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tj.: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Wydział Spraw Terenowych (pismo z dnia 28 maja 2024 r. znak WSTI.410.10.2024.MK; data wpływu do tut. urzędu dnia 25 maja 2024) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pismo z dnia 15 kwietnia 2024 r. znak ONS-NZ.7016.4.9.2024; data wpływu do tut. Urzędu dnia 18 kwietnia 2024 r.). Na podstawie powyższych uzgodnień stwierdzono, że ustalenia projektu zmiany planu nie wywierają istotnego negatywnego wpływu na środowisko, zdrowie ludzi ani walory przyrodnicze obszaru, wobec czego nie zachodziła potrzeba sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko.

Procedura sporządzenia przedmiotowej zmiany planu, 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”, z późn. zm., jak i przedmiotowa zmiana, dotycząca wybranych

wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, sporządzone zostały 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 z późniejszą zmianą bez konieczności ich modyfikacji w przedmiotowej zmianie planu;
- 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, jak i przyszłych pokoleń. Proponowana zmiana dotyczy wyłącznie dwóch wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu – intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, nie zmieniając jednocześnie idei zrównoważonego rozwoju zawartej w ustaleniach dla całego terenu objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”;
- 3) *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oparto na istniejących zapisach odnoszących się do parametrów zabudowy, dokonując jednocześnie korekty dwóch wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu – intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, poprawiając tym samym możliwości inwestycyjne działki. Nowe parametry są zgodne z definicjami ustawowymi, spójne z dotychczasowymi ustaleniami planu oraz dostosowane do istniejącej skali i charakteru zabudowy w sąsiedztwie. Zatem realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje 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;
- 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 oraz uzgodnienie przedmiotowego projektu zmiany planu miejscowego przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawarte w postanowieniu z dnia;
- 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, 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 2024 r. poz. 725, 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 jak i jego zmian podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych;

- 7) *walory ekonomiczne przestrzeni*, uwzględniono położenie obszaru objętego zmianą planu w strukturze zurbanizowanej miasta, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy związanej z usługami nauki (kampus uczelni wyższej) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną obejmującą sieci: wodociagową, kanalizacyjną, ciepłowniczą, elektroenergetyczną oraz gazowniczą oraz a także jest powiązany z istniejącym układem komunikacyjnym miasta. W projekcie zmiany planu dokonano oceny przewidywanych ekonomicznych skutków jego ustaleń w formie prognozy skutków finansowych, obejmującej analizę wpływu zmian planistycznych na budżet gminy;
- 8) *prawo własności*, które zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli 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 zmiany planu nie koliduje z terenami zamkniętymi, ich strefami obronnymi, jak również 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*, zostały uwzględnione poprzez utrzymanie obowiązujących ustaleń planu miejscowego dopuszczając realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej. Niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń w tym zakresie ani nie ogranicza możliwości realizacji inwestycji infrastrukturalnych, zgodnych z potrzebami rozwoju miasta.
- 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 planu w formie drukowanej oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta Podlaska. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Biała Podlaska z dnia 5 marca 2024 r. zamieszczonym w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska,

a także na terenie objętym zmianą planu miejscowego – tj. w budynku Uczelni oraz przestrzeni otwartej wokół niej, można było składać do dnia 29 marca 2024 r. Projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obwieszczeniem oraz ogłoszeniem z dnia zamieszczonym w prasie, Biuletynie Informacji Publicznej, stronie internetowej Urzędu, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Biała Podlaska oraz poprzez plakaty zlokalizowane na terenie objętym opracowaniem, tj. w budynku Rektoratu Akademii Białskiej, a także na terenie otwartym wokół niej, poinformowano o sposobach, miejscach i terminach prowadzonych konsultacji – zgodnie z art. 8h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Konsultacje społeczne były przeprowadzone w formach:

- a. zbierania uwag do rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego w terminie od do 2025 r.,
- b. dyżuru projektanta w dniu w godzinach,
- c. spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu zmiany planu miejscowego, które odbyło się w dniu w godzinach w siedzibie Urzędu Miasta Biała Podlaska.

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych sporządzony został raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 12) *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* zapewniono poprzez objaśnienie potrzeby sporządzenia zmiany planu na posiedzeniach Komisji Rady Miasta Biała Podlaska oraz podczas sesji Rady Miasta przed podjęciem uchwały inicjującej. W toku prac nad planistycznych sukcesywnie wypełniano wymogi art. 17 upzp oraz zapewnienie możliwości, na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego, a także zagwarantowano możliwość zapoznania się z aktami sprawy na każdym etapie procedury - w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie lokalnej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska, a także na terenie objętym zmianą planu miejscowego – tj. w budynku Uczelni oraz przestrzeni otwartej wokół niej;
- 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 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, z późn. zm.).

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”

Określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystanie z terenu wazono interesy publiczne i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie 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”, 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 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 poz. 2404). Prognoza skutków finansowych nie ma charakteru normatywnego - stanowi opracowanie analityczne zawierające informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych uchwalenia planu miejscowego w szczególności w zakresie potencjalnych dochodów i wydatków miasta.

Uchwalenie zmiany planu bezpośrednio nie wywołuje istotnych skutków finansowych dla budżetu gminy, ponieważ wprowadzane zmiany w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu poprawią możliwości inwestycyjne rzeczzonego terenu, ale projektowana realizacja z uwagi na zapisy art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70, z późn. zm.) nie będzie generować większych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ uczelnie korzystają ze zwolnienia tego typu opłat.

Należy również podkreślić, że proces realizacji ustaleń planu ma charakter długofalowy i uzależniony jest od uwarunkowań inwestycyjnych, gospodarczych oraz organizacyjnych.

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 „SIDORSKA-KAMPUS” 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.

Uzasadnienie do projektu uchwały Nr.../.../25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „SIDORSKA-KAMPUS”

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