

**UZASADNIENIE**  
**PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA”**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację uchwały Nr XIV/27/25 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA”. Zainicjowano wówczas prace planistyczne w obszarze położonym w rejonie ulicy Łomaskiej pomiędzy zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy ul. Stodolnej, terenami usług oświaty przy ul. Sportowej, drogą wewnętrzną oraz terenami kolejowymi.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „ZIELONA”, zatwierdzonej uchwałą Nr V/33/11 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 25 lutego 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 51 poz. 1073), zmienionej uchwałą Nr XXI/12/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 26 lutego 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 1388) oraz uchwałą Nr LVII/88/23 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 22 września 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego poz. 6031).

Z wnioskiem o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego, z późniejszymi zmianami wystąpiła firma Karuzela Bialska Sp. z o.o. Postulowane zmiany dotyczyły modyfikacji przebiegu linii zabudowy oraz usunięcia projektowanych szpalerów drzew, które obecnie znacznie ograniczają możliwości realizacji planowanej inwestycji. Wnioskowany teren obejmuje obszar przeznaczony w obowiązującej zmianie planu pod usługi komercyjne, oznaczone w zmianie planu symbolem 1U. Obecnie na przedmiotowym terenie znajduje się Park Handlowy „Karuzela”. Wprowadzenie wnioskowanych zmian pozwoli na rozbudowę istniejącego Parku Handlowego i uzupełnienie zrealizowanych już funkcji. Zmiana planu będzie pośrednio oddziaływać na lokalny rynek pracy, umożliwi stworzenie nowych miejsc pracy oraz zapewni dodatkowe wpływy do budżetu miasta. Zakres planowanej zmiany wymaga stworzenia odrębnych zapisów, które ustalać będą nakazy, zakazy oraz dopuszczenia, a także szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, dlatego zasadnym jest sporządzenie nowego aktu prawa miejscowego na przedmiotowym terenie, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, tym bardziej, biorąc pod uwagę wcześniejsze liczne zmiany planu miejscowego na przedmiotowym terenie.

Prace dotyczące przedmiotowego 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 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA” 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 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 ramach całego obszaru opracowania planu wyznaczono następujące tereny planistyczne:

- **1MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.** Teren ten pokrywa się z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 9MN/U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług podstawowych),
- **1U - teren usług.** Teren obejmuje tereny oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 1U (teren usług komercyjnych), 1aU (teren usług komercyjnych), 12KDw (teren drogi wewnętrznej) i 13KDw (teren drogi wewnętrznej),
- **1KDD - teren drogi dojazdowej.** Teren ten pokrywa się z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 6KDD (teren drogi dojazdowej ulica Stodolna),
- **2KDD - teren drogi dojazdowej.** Teren ten pokrywa się z terenem oznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 5KDD (teren drogi dojazdowej).

Na projekcie rysunku planu (w relacji do ustaleń obowiązującego planu):

- dokonano korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy - generalnie

powiększono tereny potencjalnej zabudowy (zwłaszcza w kierunku północnym i południowo-wschodnim).,

- zlikwidowano linie zabudowy umiejscowione,
- zlikwidowano granice stref wysokości zabudowy.

Ponadto w projekcie rysunku planu wprowadzono oznaczenia związane z bezpośrednim sąsiedztwem terenów kolejowych:

- strefa potencjalnych uciążliwości akustycznych od linii kolejowej (w oparciu o ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Biała Podlaska),
- strefa odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego (w oparciu o analizę złożonych wniosków do przedmiotowego planu).

## 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;
- 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 niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:
  - rozpowszechnienie uchwały inicjującej prace wraz z wyznaczeniem terminu składania wniosków do planu w formie pisemnej lub elektronicznej oraz publikacji na stronach internetowych Urzędu Miasta. Wnioski do przedmiotowej planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Białą Podlaska z dnia 15 lipca 2025 r. zamieszczonym w prasie, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Białą Podlaska, a także na terenie objętym planem miejscowym (tj. na terenie Parku Handlowego Karuzela), można było składać do dnia 8 sierpnia 2025 r.,
  - przeprowadzenie konsultacji społecznych zgodnie z art. 17 pkt 11, 13 oraz art. 8h, 8i, 8j, 8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (w dniach od ..... 2025 r. do ..... 2025 r.);
- 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 informowanie mieszkańców o wszystkich etapach procedury planistycznej i postępowaniu nad planem;
- 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 - interes publiczny i interesy prywatne zgłaszane w postaci wniosków, a następnie uwag poprzez sposób ich uwzględniania w projekcie planu;
- 2) dokonano analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz przedyskutowano przyjęte rozwiązania na posiedzeniu MKUA oraz podczas konsultacji społecznych.

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:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej 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

Niniejszy plan miejscowy 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.

### WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet Miasta Biała Podlaska, został określony na podstawie analiz prowadzonych w trakcie sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA”.

Uchwalenie 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA” 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „KARUZELA” spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia. Przyjęty dokument będzie stanowił należyłą 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 przedmiotowego planu miejscowego jest zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej miasta Biała Podlaska.**