



Bielsk Podlaski, dnia 18 marca 2026 r.

znak sprawy: Gp.6721.1.2025

**RADA MIASTA
BIELSK PODLASKI**

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel wydania uchwały.

Przedłożony projekt uchwały dotyczy uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego. Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „ZPI”, jest art. 37ea i 37 ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Rada Miasta Bielsk Podlaski uchwałą nr XXIII/168/25 z dnia 25.11.2025 r. wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie uchwały spowoduje utratę mocy w części obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim- obszar ograniczony ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I, który został uchwalony Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r. Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ww. ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt ZPI sporządzono według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zawartość uzasadnienia do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wyczerpuje zagadnienia określone w ww. przepisach. Przedmiotowy wniosek nie zmienia głównego przeznaczenia obszaru, wprowadza zmianę obsługi komunikacyjnej działki spowodowanej m.in. oddaniem do użytku drogi S19 oraz wprowadza zmianę parametru dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12 m. Z wnioskiem o uchwalenie ZPI wystąpili współwłaściciele nieruchomości, na której jest procedowany ZPI.

2. Aktualny stan obszaru regulowanego uchwałą.

Na wnioskowanym obszarze obejmującym działkę oznaczoną nr ewid.: 355/11, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą nr VII/63/19 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 23 kwietnia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch terenów położonych w Bielsku Podlaskim – obszar ograniczony ulicami: Graniczną, Białostocką, Kleeberga, Wierzbową i granicą miasta, a także obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego i ul. Grabniak – etap I. Zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowy obszar został oznaczony na rysunku planu symbolem 11.2 P,U z przeznaczeniem pod produkcję i usługi wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

ZPI obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,25 ha, położony w Bielsku Podlaskim w rejonie ulicy Wojska Polskiego. Teren ZPI sąsiaduje z publiczną drogą wojewódzką ul. Wojska Polskiego (starodroże drogi krajowej 19) oraz publiczną drogą gminną należącą do Gminy wiejskiej Bielsk Podlaski ozn. nr ewid. 260/2. Nieruchomość objęta wnioskiem została oznaczona nr ewid. 355/11, którą wnioskodawcy nabyli w trybie nieograniczonego przetargu od gminy miejskiej Bielsk Podlaski w 2023 r. Zmiany proponowane w ZPI podyktowane są potrzebami Inwestora. ZPI nie zmienia ustalonej

głównej funkcji przeznaczenia terenu. ZPI wprowadza zmiany rozwiązań obsługi komunikacyjnej terenu, które możliwe są w związku z zrealizowaną inwestycją drogową polegającą na budowie drogi S-19. Przebieg drogi S19 zdezaktualizował pierwotne rozwiązania planistyczne w przedmiotowym obszarze. Procedując postępowanie planistyczne w latach 2017-2019 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowanego obszaru tutejszy organ otrzymał wytyczne od zarządcy drogi tj. GDDKiA, które wprowadzały konieczność budowy drogi lokalnej 29 KD-L, do obsługi przedmiotowej nieruchomości. Wówczas nie istniały plany budowy drogi S-19 w nowym jej przebiegu. Obowiązujące ustalenia planu nie przewidują bezpośredniego zjazdu z DK19 jedynie poprzez drogę serwisową. W wyniku realizacji inwestycji drogowej S-19 przyjęte w planie rozwiązania komunikacyjne tego obszaru straciły zasadność. Inwestor wprowadzając ZPI uzyska możliwość wprowadzenia rozwiązań komunikacyjnych służących obsłudze planowanej inwestycji w sposób gwarantujący oszczędność terenu. Z informacji uzyskanej od Gminy Wiejskiej Bielsk Podlaski, inwestor uzyskał pozwolenie na przebudowę drogi gminnej nr ewid. 260/2, poprzez którą skomunikuje planowaną inwestycję ze starodrożem drogi krajowej nr 19 (obecnie droga wojewódzka). Jednocześnie ZPI na przedmiotowym obszarze dopuszcza lokalizację Odnawialnych Źródeł Energii, czego nie przewiduje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3. Przewidywane skutki społeczne.

Projekt ZPI uwzględnia wymagania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie m.in.: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych. Jednocześnie ZPI spełnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym ZPI nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej. ZPI uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Przeprowadzone postępowanie planistyczne zapewniło udział społeczeństwa na etapie prac nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu ZPI, m.in. przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Konsultacje społeczne prowadzono w dniach od 2 lutego 2026 r. do 2 marca 2026 r. poza godzinami pracy urzędu w następujących formach: zbierania uwag, ankiet, spotkania otwartego, które odbyło się w dniu 10 luty 2026 r. w godzinach 15.30 - 16.30- po godzinach pracy urzędu. Został spełniony obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego. Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane i aktualizowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Bielsk Podlaski. Projekt planu jest zgodny z Uchwałą Rady Miasta Bielsk Podlaski Nr LXXIV/571/24 z dnia 2024-02-27 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Bielsk Podlaski.

4. Skutki finansowe.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych spowodowanych uchwaleniem ZPI uwarunkowane są wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego inwestora. Zaliczamy do nich realizację przez inwestora infrastruktury technicznej czy komunikacji w ramach planowanej inwestycji. Obecnie jedynie można przedstawiać

wpływ na finanse publiczne, w tym wpływy z podatków, które ustala się na podstawie Uchwały Nr XXII/158/25 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 28 października 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, nastąpi z chwilą realizacji przez inwestora obiektów budowlanych, które zostaną opodatkowane podatkiem od budynków. Istnieje również prawdopodobieństwo powstania nowych podmiotów gospodarczych na przedmiotowym terenie, których siedziba rejestrowa do celów podatkowych może znajdować się na terenie miasta Bielsk Podlaski. Koszt sporządzenia ZPI pokrył inwestor, natomiast koszty postępowania administracyjnego zostały pokryte z budżetu miasta. W związku z uchwaleniem ZPI nie przewiduje się zwiększenia wydatków miasta z tytułu jego uchwalenia. Uchwalenie ZPI w okresie krótkoterminowym nie wpłynie na zmianę dochodów do budżetu miasta.

5. Źródła finansowania.

Sporządzenie projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego zostało sfinansowane z funduszy inwestora. Natomiast koszty administracyjne przeprowadzenia procedury planistycznej, tj. wysyłka korespondencji, publikacja ogłoszeń prasowych zostały pokryte z bieżącego budżetu miasta.

W załączeniu przedkładam projekt uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego obszaru położonego w rejonie ul. Wojska Polskiego w Bielsku Podlaskim wraz z załącznikami z wnioskiem o jej podjęcie.

Załączniki:

1. projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego z załącznikami do uchwały:
 - 1) rysunek planu
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu
 - 3) sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
 - 4) dane przestrzenne
 - 5) uzasadnienie do uchwały
2. prognoza oddziaływania na środowisko
3. umowa urbanistyczna w formie aktu notarialnego
4. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych

BURMISTRZ MIASTA

Piotr Wawulski