

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I

Prace dotyczące sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I prowadzone są w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022.503, z późn. zm.). Sporządzenie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej w dniu 28 października 2016 r. uchwały Nr XXII/71/2016 Rady Miasta Biała Podlaska w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” uchwały Nr XXIV/44/21 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 maja 2021r. w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Biała Podlaska Nr XXII/71/16 z dnia 28 października 2016r. oraz w związku z podjęciem przez Radę Miasta Biała Podlaska uchwały Nr XL/88/22 z dnia 26 września 2022 r. zmieniającej uchwałę w sprawie sposobu wykonania uchwały Rady Miasta Biała Podlaska Nr XXII/71/16 z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą "CENTRUM" ETAP I, zmieniającą obszary objęte ETAPEM I.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” etap I i etap II uchwalonych: uchwałą Nr VI/141/04 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 28 października 2004 r. w sprawie uchwalenia etapu I zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum” z późniejszymi zmianami oraz uchwałą Nr III/22/05 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 4 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia II etapu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska obejmującego teren „Centrum”, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych 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 2021r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Zmiana planu miejscowego obejmowała pierwotnie obszar o powierzchni około 50,59 ha położony w Śródmieściu miasta Biała Podlaska, w granicach, które wyznaczają od wschodu AL.1000-lecia, PL. Wojska Polskiego, ul. Nowa, od południa ul. Narutowicza, od zachodu ul. Zamkowa, od północy ul. Nowa, ul. Artyleryjska. Celem sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru miasta jest uporządkowanie i ukształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności podkreślenie historycznych założeń. Potrzeba jest również wskazania lokalizacji i zasad uzupełnień nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych i historycznych.

Obszar znajduje się w strefie śródmieścia funkcjonalnego, stanowiąc zabudowę śródmiejską, gdzie zlokalizowano tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i usługi z zakresu: administracji, organizacji społecznych, obrotu finansowego, ubezpieczeń, kultury, nauki, szkolnictwa, zdrowia, handlu, turystyki, hotelarstwa, sportu, transportu, łączności itp. – o charakterze ponadlokalnym i ogólnomiejskim wraz z niezbędnymi inwestycjami celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej i tereny zieleni.

Ostateczna zmiana planu miejscowego obejmuje obszar o powierzchni około 11,30 ha położony w Śródmieściu miasta Biała Podlaska, w granicach zgodnych z załącznikiem graficznym do zmiany planu i jest to Etap I realizacji uchwały o zmianie planu.

Projekt przedmiotowej zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 530, z późn. zm.), ustawy 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 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu zmiany planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. W ramach prac nad zmianą planu wypełnione zostały również wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko określone art. 50, 51 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.). W tym uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz pozytywne opinie do projektu Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.

Projekt zmiany planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne, wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych, koncepcji i projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zmiana planu nie wyznacza granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Na podstawie przepisów odrębnych zmiana planu ustala nie narusza terenów pozostających w zarządzie i użytkowaniu MON; utrzymanie w niezmienionej formie granic terenów i obiektów wojskowych pozostających w zarządzie i użytkowaniu MON, zachowanie dostępności do sieci komunikacyjnych z terenów, kompleksów i obiektów wojskowych oraz wszelkie, projektowane na terenach objętych niniejszą zmianą planu, stałe oraz tymczasowe obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m ponad poziom terenu, które należy zgłaszać przed wydaniem pozwolenia na ich realizację do właściwego organu wojskowego Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (Dz. U. z 2003 r., Nr 130, poz. 1193 z późn.zm.) w granicach planu - ustalenie związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Biała Podlaska pod nazwą „Centrum” ETAP I wraz ze zmianami zmienia w części załącznik graficzny i wprowadza korektę ustaleń w tekście miejscowego planu. Korekty tekstu zmiany planu dotyczą uzupełnienia zasad zagospodarowania i kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych, wymagań dostępności przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz korektę w wybranych kwartałach: linii zabudowy (jej rodzaju i lokalizacji), szerokości ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, sposobu zabudowy, w tym dopuszczenie sytuowania budynków przy granicy z działką sąsiednią (zgodnie z rysunkiem zmiany planu), intensywności zabudowy, wielkości powierzchni biologicznie czynnej (konieczność jej pomniejszenia wynikająca z istniejącej zabudowy kubaturowej).

Zmiana sporządzona została z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2022. poz.530; z późn. zm.), a w szczególności z:

- 1) *wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury*, które zostały uwzględnione poprzez określenie w obowiązującym dokumencie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego zgodnie

- z zasadami urbanistyki i architektury. W szczególności wymagania te zostały uwzględnione poprzez określenie: linii zabudowy, form i gabarytów obiektów.
- 2) ze względu na *walory architektoniczne i krajobrazowe* w obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono dopuszczalne wysokości zabudowy, i ograniczenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych, wymaganą kolorystykę obiektów, uwidoczniono nowy przebieg drogi i ustalono nowe linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,.
 - 3) *wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:*
 - a) *wymagania ochrony środowiska* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi w obowiązującym planie miejscowym,
 - b) ponadto, określono granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie przez wskazanie całego obszaru zmiany planu jako położonego w granicach Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 224 „Niecka Lubelska” Subzbiornik Podlasie. Wymagania w zakresie gospodarowania wodami uwzględniono w szczególności przez określenie zasad ochrony wód, w tym wspomnianego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, to jest m.in.: zakaz gromadzenia i składowania wszelkich odpadów nie związanych ze zwykłym użytkowaniem nieruchomości oraz magazynowania substancji mogących zanieczyszczać wody podziemne bez zastosowania odpowiednich zabezpieczeń zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i do ziemi oraz zakazu składowania odpadów w miejscach ich powstania, a także ustaleń dotyczących: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną,
 - c) *w zakresie ochrony przyrody* wymagania zostały uwzględnione poprzez nakaz uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, w których zasięgu znajduje się obszar objęty zmianą planu miejscowego,
 - d) *w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych* wymagania nie zostały uwzględnione ze względu na występowanie w granicach obszaru objętego zmianą planu wyłącznie gruntów, niewymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - e) *w zakresie ochrony przed hałasem* ustalono obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego dla nowopowstającej zabudowy mieszkaniowej, poprzez przestrzeganie w poszczególnych budynkach dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych przepisami odrębnymi,
 - f) ponadto na obszarze zmiany planu nie występują: *tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa*, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania. W obszarze zmiany planu nie występują również: *szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu*, stąd nie określono ich w zmianie planu miejscowego;
 - 4) *w zakresie wymagań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
 - a) wskazano obiekty objęte wpisem do wojewódzkiego rejestru zabytków, obiekty objęte gminną ewidencją zabytków oraz obiekty włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków,

- b) wprowadzono nakaz prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wprowadzono nakaz ochrony obiektów objętych ewidencją zabytków, który polegać będzie na uzyskaniu pozwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w przypadku podejmowania działań remontowych, modernizacyjnych lub rozbudowy oraz w przypadku ewentualnego wyburzenia obiektu, znajdującego się w beзуżytecznym stanie technicznym - wyburzenie takie będzie możliwe po opracowaniu stosownej dokumentacji obiektu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) ustalony jest w zmianie planu obowiązek przerwania wszelkich prac budowlanych i udostępnienia terenu do prowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi badań archeologicznych, których wyniki zdecydują o możliwości kontynuowania prac lub o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu w razie stwierdzenia reliktyw archeologicznych.
- 5) *wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzebami osób ze szczególnymi potrzebami:*
- a) *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia* zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których w pkt 2,
 - b) *potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* zostały uwzględnione w zmianie planu poprzez obowiązek zapewnienia w przestrzeniach publicznych warunków do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 6) *walorami ekonomicznymi przestrzeni*, jest położenie obszaru objętego zmianą planu na terenach już zainwestowanych (zabudowa średniojęska mieszkaniowa i usługowa), istniejąca infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, sieci ciepłownicze) oraz istniejący układ komunikacyjny. Z ekonomicznego punktu widzenia istotna jest struktura własności gruntów objętych zmianą planu, w której przeważają grunty będące własnością prywatną.
Reasumując walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane w sposób optymalny, przede wszystkim poprzez uwzględnienie istniejącej struktury przestrzennej Miasta Białą Podlaska. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni w sporządzonej zmianie planu nastąpiło również poprzez korektę jego ustaleń szczegółowych, m.in. przez wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 7) *prawem własności, które* zostało uwzględnione w szczególności poprzez przeznaczenie terenu zgodnie z sygnalizowaną wolą właścicieli działek, zgłaszaną do Urzędu Miasta Białą Podlaska przed procedurą przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) sporządzona zmiana planu miejscowego nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania zmiany planu, w związku z tym *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* nie wymagały określenia w zmianie planu miejscowego;
- 9) *potrzebami interesu publicznego, a także potrzebami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych*, które to potrzeby zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W obowiązującym planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;
- 10) *zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – po przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Białą Podlaska zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski do przedmiotowej zmiany planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Białą Podlaska z dnia 02.12.2016 r., można było składać do dnia 04.01.2017 r.

- 11) sporządzono projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 12) uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego;
- 14) wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień z jednoczesnym podziałem na etapy procedowania zmiany planu;
- 15) ze względu na zakres wprowadzonych zmian ponownie dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego jako etap I i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego I etapu;
- 16) po przekazaniu do ponownego uzgodnienia projektu zmiany planu miejscowego jako etapu I uzyskano negatywne uzgodnienie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Postanowienie z dnia 17.06.2020r. znak:IN.I.5150.7.1.2020), który m.in. warunkuje uzyskanie uzgodnienia projektu zmiany planu pod warunkiem wprowadzenia między innymi następujących zapisów, cytuję:

”

- wprowadzenia zapisu o zakazie docieplania zewnętrznych ścian,
- wprowadzenia zapisu o konieczności uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022,poz. 840),
- wprowadzenia ustaleń dotyczących zasad umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i napisów, w rozumieniu art.2 pkt 16b i 16c ustawy z dnia 27.03.2003r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wykluczeniem lokalizacji tablic wielkoformatowych , tablic świetlnych LED, tablic podświetlanych typu semafor.”

Z uwagi na obowiązujące przepisy prawa i przyjęte zasady techniki prawodawczej zapisy te nie mogą zostać wprowadzone, a projekt zmiany planu po raz kolejny został przekazany do ponownego uzgodnienia w niezbędnym zakresie.

Zachowanie widoku na Kościół położony w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru 21aU uzasadnia zachowanie zapisów w zakresie zróżnicowania wysokości budynków w tym obszarze z uwagi na priorytet zachowania z obszaru przestrzeni publicznej – skweru 61aZP widoku na Kościół.

Nie uwzględniono uwagi braku w legendzie rysunku zmiany planu oznaczenia kolorystycznego dla budynków oznaczonych szrafem fioletowym, gdyż nie zastosowano takiego koloru szrafu. Ten jest granatowy na czerwonym tle (stanowi złudzenie optyczne). Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że barwa zależy od właściwości drukarki. Przy powiększeniu rysunku w wersji elektronicznej i prawidłowej kalibracji wydruku kolory są właściwe.

Z uwagi na obowiązek zachowania układu urbanistycznego miasta wynikający z wpisu do rejestru zabytków jako: Układ urbanistyczny miasta Białej Podlaskiej sieć ulic- A 656 oraz wpis budynku położonego przy ul. J Piłsudskiego 25 do gminnej ewidencji zabytków, pierwotnie nie uwzględniono wniosku Wydziału Dróg Urzędu Miasta Biała Podlaska złożonego w dniu 19.07.2021r. w zakresie cofnięcia planowanej linii zabudowy na skrzyżowaniu ulicy Garncarskiej z ulicą Piłsudskiego.

ZARZĄDZENIE NR 227/22 PREZYDENTA MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 4 października 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie gminnej ewidencji zabytków miasta Biała Podlaska wprowadziło następujące zmiany:

- D) § 1 ust. 1 zarządzenia, otrzymuje brzmienie: „Przyjmuje się „Gminną ewidencję zabytków miasta Biała Podlaska” składającą się z 365 obiektów – wykaz kart adresowych stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia”;

2) w załączniku do zarządzenia skreśla się pozycję 219 – dom przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 25, co ostatecznie pozwoliło na uwzględnienie wniosku Wydziału Dróg Urzędu Miasta.

17) ponownie wprowadzono do projektu zmiany planu miejscowego I etapu korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

18) uwagi MKUA, które nie zostały uwzględnione:

- ze względu na obowiązek wskazania powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym, który wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 6 Ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U z 2022 r. poz. 503 z późn.zm.). W myśl tej regulacji w m.p.z.p. obowiązkowo określa się m.in. minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz zgodnie z §4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U nr 164, poz. 1587), ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy oraz wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej nie uwzględniono wniosku Miejskiej komisji Urbanistyczno-Architektonicznej o likwidacji powierzchni zabudowy w obszarach: 35aU/MC, 36aU/MC, 41aU/MC, 43U/MC, 45aU/MC, 46aU/MC, 57aU/MC, 58aU/MC,
- powierzchnie biologicznie czynne wyznaczone zostały w możliwym do realizacji zakresie z uwagi na istniejącą wykształconą tkankę miejską i zabudowę,
- proponowane rozwiązanie bezpośredniego połączenia ciągu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego z drogą zbiorczą nie znajduje wystarczającego uzasadnienia z punktu widzenia układu komunikacyjnego miasta, a w szczególności mając na uwadze stan istniejący i obowiązującą klasyfikację dróg w obszarze objętym wnioskiem MKUA,
- wniosek MKUA w zakresie wyznaczenia na całym terenie 21aU/UO/UZ maksymalnej wysokości do 8m oraz obniżenia wysokości w obszarze 28aMC/U do wysokości Domu Architekta nie może być uwzględniony bez szkody dla miasta Biała Podlaska w postaci wypłaty odszkodowania z uwagi na zapis istniejący w obecnie obowiązującym planie Centrum ETAP I, który dopuszcza realizację dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- oczekiwanie MKUA jest sprzeczne ze stanowiskiem wsześnie określonym przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co odzwierciedla Postanowienie z dnia 17.06.2020r. znak:IN.I.5150.7.1.2020, nakazujące ustalenie obowiązującej linii zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy od strony 64aKPD, 66aKUP i 69aKUPP służą wykształceniu w sposób zamierzony wnętrza placu i wyznaczeniu przestrzeni publicznych,
 - forma placu została nakazana przez Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- ze względu na konieczność wypłaty potencjalnych odszkodowań właścicieli nieruchomości z uwagi na zapis istniejący w obecnie obowiązującym planie Centrum, który dopuszcza realizację dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym, a proponowane ograniczenia wysokości w obszarach 21aU/UO/UZ i 28aMC/U nie są korzystne i pogarszają znacząco możliwości inwestycyjne w stosunku zapisów planu obowiązującego;
- uwzględniono dyspozycje Urzędu Miasta Biała Podlaska możliwe do realizacji pierwotnie przekazane drogą elektroniczną przez Urząd Miasta Biała Podlaska, następnie po zmianie stanowiska Urzędu Miasta Biała Podlaska w stosunku do uwag Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej pismem z dnia 19.12.2022r.znak:UB.6721.4.2016.MPRZ

2 wprowadzono stosowne zmiany. W wyniku jednoznacznej dyspozycji Urzędu Miasta Biała Podlaska przekazywanej Pracowni Projektowej opracowującej zmianę planu:

- minimalną wielkość działki określono na 300m²;
- w obszarze 29aMC/U w części zlikwidowana została strefa zabudowy kubaturowej z przeznaczeniem docelowym na przestrzeń publiczną,
- w obszarze 14a UA/UB została wprowadzona możliwość przesadzania drzew w przypadku kolizji z linią zabudowy;
- w związku z postanowieniem Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Białej Podlaskiej z dnia 3.01.2023 znak: MZ.5263.1.1.2023 uzupełniono zapis o zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na terenie zmiany planu.

19) ze względu na zakres wprowadzonych zmian i w związku ze zmianą pierwotnego stanowiska przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Białej Podlaskiej oraz Urząd Miasta Biała Podlaska Wydziału Dróg ponownie dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego jako I etapu, jednocześnie:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Białej Podlaskiej postanowieniem z dnia 24.01.2023r znak IN.I.5150.4.1.2023 nie uzgodnił projektu zmiany planu oczekując wprowadzenia między innymi następujących zmian:
 - niezgodnych z zapisem zawartym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/33/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska w zakresie proponowanej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, gdzie dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i usług w centrum przyjęto 20%, a mając na uwadze istniejącą i projektowaną wielkość zabudowy dla możliwej do realizacji powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy śródmiejskiej i usług w centrum przyjęto możliwe do realizacji parametry – uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia bez jednoczesnego naruszenia zapisów zawartych w studium;
 - uwaga w zakresie zapisu o wysokości zabudowy:
 - w postanowieniu z dnia 17.06.2020r. znak: IN.I.5150.7.1.2020 zamiast zapisu: *wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym* należy zapis ten skorygować w następujący sposób: *wysokość zabudowy od dwóch do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,*
 - w postanowieniu z dnia 24.01.2023r. znak: IN.I.5150.4.1.2023 zamiast zapisu: *w tym poddasze użytkowe* należy zastąpić wyrazami: *przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe* – uwaga została wprowadzona;
 - uwaga w zakresie wysokości dla działek nr ewid. 1444,1445,1446,i 1450 w ich częściach sąsiadujących z działką ewid. 1447, na której zlokalizowany jest „Dom Architekta ”, należy wprowadzić strefę z ograniczeniem wysokości zabudowy do faktycznej wysokości zabytku, która podana została przez Konserwatora jako:
 - 9,8m do kalenicy,
 - 10,3m do najwyższych attyk (sterczyn);
 - uwaga w zakresie wpisu o rozbiórce budynku, co nie powinno być przedmiotem rozstrzygnięć planistycznych bez wcześniejszej ekspertyzy technicznej potwierdzającej zły stan budynku i tym samym nie została uwzględniona;

Uwagi powyższe stanowią zmianę stanowiska w stosunku do wymagań określonych w postanowieniu z dnia 17.06.2020r. znak: IN.I.5150.7.1.2020.

- Urząd Miasta Biała Podlaska – wnioś w uzgodnieniu z dnia 23.01.2023r. znak: Ud. 7211.2.2.2023.IHR1 wniosek w zakresie:
 - korekty zapisów zawartych w ustaleniach planu dopuszczających prace remontowe i naprawcze z wykorzystaniem na chodnikach kostki betonowej.

Mając na uwadze należyta ochronę i konieczność dbania o walory estetyczne śródmieścia miasta, w obszarze którego następują zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczono zastosowanie kostki betonowej do:

- prac naprawczych istniejącej nawierzchni z kostki betonowej,
- drobnych prac remontowych z zakazem remontu większego niż 20% powierzchni: chodnika ulicy, przejścia pieszo jezdni, przejścia pieszego istniejącej nawierzchni z kostki betonowej. Zapis ograniczający powierzchnię remontu chodników, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych wprowadzono celem uniknięcia odtworzenia całej nawierzchni z wykorzystaniem kostki betonowej.

Pismem z dnia 21.02.2023 r. Prezydent Miasta Biała Podlaska znak:UB.6721.4.2016.MPRZ2 wnioś o kolejną korektę linii zabudowy dla terenu 14aUA/UB zgodnie z postanowieniem Wojewódzkiego konserwatora Zabytków, dołączając jednocześnie propozycję korekty linii zabudowy.

Przekazano projekt zmiany planu zagospodarowania do powtórnych uzgodnień i opinii ostatecznie uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego I etapu;

- 20) Mając na uwadze brak jednoznacznych zapisów w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonym uchwałą Nr XXII/33/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021 r., w zakresie minimalnej intensywności zabudowy dla działki budowlanej, dopuszczono minimalną intensywność zabudowy równą 0,7, co nie narusza ustaleń zawartych w wyżej wymienionym studium.
- 21) ze względu na zakres wprowadzonych zmian ponownie dokonano uzgodnień projektu zmiany planu miejscowego jako I etapu i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu miejscowego I etapu;
- 22) Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 marca 2023 r. do 19 kwietnia 2023 r. W trakcie trwania wyłożenia, w dniu 19.04.2023 r. w Urzędzie Miasta Biała Podlaska zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 5 maja 2023 r. W określonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi.
- 23) *zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – na każdym etapie sporządzania zmiany planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Biała Podlaska;
- 24) *potrzebami zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – dla obszaru objętego zmianą planu ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z miejskiej sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej). Działania planistyczne mają na celu wprowadzenie jasnych reguł i zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania w już obowiązującym planie, w tym szczegółowe zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewniają możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Wyniki przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Biała Podlaska” potwierdzają zasadność sporządzenia przedmiotowej zmiany planu. Na ich podstawie Rada Miasta Biała Podlaska podjęła uchwałę nr XV/9/16 z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Zgodnie z ww. uchwałą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM”, w granicach którego znajdują się tereny objęte niniejszym opracowaniem, uznano za częściowo nieaktualny i wymagający zmian w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie terenów oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów zostały ustalone w zmianie planu z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W zmianie planu przewidziano zachowanie istniejącego układu przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej i zabudowy usługowej, zachowanie i ochronę terenów zieleni oraz ograniczenie uzupełnień zabudowy. Ze względu na duży udział budynków i zespołów zabytkowych istotny wpływ na zagospodarowanie obszaru miały ograniczenia wynikające z ochrony zabytków.

Obszar objęty zmianą planu obejmuje tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zlokalizowany jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej śródmiejski układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, „Zakres wpisu: Układ urbanistyczny miasta Białej Podlaskiej sieć ulic i placów, skala zabudowy miejskiej, historyczna panorama miasta. Nr rejestru, A 656” a tym samym zachowaniu podlega istniejąca siatka ulic i wykształcone linie zabudowy.

W zmianie planu uwzględnione zostały możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz zachowane zostały ukształtowane urządzone tereny zieleni wraz z zabudową. Zarówno nowa zabudowa, jak i ukształtowanie terenów zieleni, mają wpływ na zachowanie istniejącej struktury funkcjonalno - przestrzennej terenów zabudowy śródmiejskiej. Położenie istniejącej i projektowanej zabudowy uwzględnia istniejący obecnie dostęp mieszkańców, pracowników i użytkowników do układu komunikacji. Układ przestrzenny obszaru oraz przewidywane rozwiązania techniczne kształtowania przestrzeni publicznych, w szczególności zaprojektowanie uzupełnień istniejących kwartałów zabudowy, piesze połączenia uwzględniają uspokojenie ruchu oraz ułatwienie przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Nie we wszystkich kwartałach z uwagi na istniejące zainwestowanie możliwe było wyznaczenie powierzchni biologicznie czynnej, co jest również uzasadnione istniejącą zabudową śródmiejską.

Podstawowymi założeniami zmiany planu jest:

- uporządkowanie i ukształtowanie przestrzeni publicznych oraz podkreślenie historycznych założeń Białej Podlaskiej, uporządkowanie przestrzenne Placu Szkolny Dwór wraz z przestrzenią przylegających budynków, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu kołowego, oraz ukształtowanie Placu Szkolny Dwór w północnej pierzei wraz ze skrzyżowaniem z ciągami pieszo-jezdnymi 59aKPD, 66aKUP i 69aKUPP,
- wskazanie lokalizacji i zasad uzupełnień nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wartości przyrodniczych i historycznych;
- uporządkowanie granic zielonych terenów publicznych poprzez wskazanie miejsc uzupełnień zabudowy i zachowanie terenu skweru miejskiego i jego uatrakcyjnienie i wprowadzenie drobnego punktu usługowego (pawilon parkowy);
- uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu i możliwości wprowadzania nowej zabudowy na terenach istniejących kwartałów tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy zabytkowej.

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET MIASTA

Uchwalenie zmiany planu bezpośrednio nie wywołuje skutków finansowych, jednak w wyniku jego uchwalenia mogą się pojawić roszczenia wynikające z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla powstania po stronie właściciela nieruchomości uprawnienia do rekompensaty niezbędne będzie ujawnienie, że uchwalona zmiana planu w porównaniu z poprzednim stanem prawnym wprowadza takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, które uniemożliwiają wykorzystanie nieruchomości w sposób dotychczasowy, albo istotnie

je ograniczają. W wyniku uchwalenia zmiany miejscowego planu Miasto będzie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7 w/w ustawy). W zmianie planu przewidziano inwestycje celu publicznego m.in. z zakresu miejsc i przestrzeni publicznych, dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu kołowego. W Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Biała Podlaska została uwzględniona budowa hali targowej wraz z otaczającym miejscem publicznym. Koszty na realizację pozostałych zadań z zakresu inwestycji celu publicznego powinny być przewidziane w przyszłej Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Biała Podlaska. Projekt zmiany planu nie zmienia przeznaczenia terenów w stosunku do planu obowiązującego w sposób zasadniczy, natomiast koryguje linie zabudowy i określa parametry zagospodarowania.

Proces realizacji ustaleń zmiany planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym. Zarówno wydatki jak również wpływy do budżetu mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I spełnia wymogi obowiązujących przepisów w tym zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zatwierdzonego uchwałą Nr XXII/33/21 RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA z dnia 29 marca 2021r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska.

Przyjęte parametry zabudowy nie są sprzeczne z ustaleniami zawartymi w Studium i są zgodne z dyspozycjami przekazanymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Białej Podlaskiej zawartymi w postanowieniu z dnia 17.06.2020r. znak:IN.I.5150.7.1.2020.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM” ETAP I spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miasta Biała Podlaska do uchwalenia.

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

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach 07.07.2023 - 19.07.2023