

Projekt

z dnia

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁA PODLASKA**

z dnia 2025 r.

w sprawie zaopiniowania projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.) w związku z art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), uchwala się co następuje:

§ 1.

1. Opiniuje się negatywnie projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego w granicach administracyjnych miasta Biała Podlaska.
2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik zawierający treść uwag do projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego.

§ 2.

Wykonanie powierza się Prezydentowi Miasta Biała Podlaska.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 2025 r.

U W A G I

do projektu Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego

W nawiązaniu do art. 38b ust. 2 pkt 2 lit d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) opiniuje się negatywnie projekt Audytu Krajobrazowego Województwa Lubelskiego, z następującymi uwagami:

A. KOD KRAJOBRAZU 06-318.96-57

1. W karcie zagrożeń krajobrazu wskazuje się rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenie oraz ich źródło. Dla przedmiotowego krajobrazu źródłem tym jest przemysł, a rodzaj (charakter) działań i zjawisk niepożądanych to lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych. Dokonując analizy istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego, należy stwierdzić, iż wskazane zjawiska nie mają odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Dominanty wysokościowe stanowią jedynie obiekty sakralne oraz brama wjazdowa wraz z wieżą wchodzące w skład zespołu pałacowo-parkowego Radziwiłłów, które są częścią historycznej panoramy miasta. Dodatkowo, na wskazanym obszarze istnieją dwa budynki architektury współczesnej, które mają cechy obiektów wysokościowych – jest to budynek Filii Urzędu Marszałkowskiego w Lublinie, zlokalizowany przy ulicy Warszawskiej oraz budynek Starostwa powiatu bialskiego, znajdujący się przy ulicy Brzeskiej. Natomiast jedynym obiektem wielkoskalowym jest, powstała w II połowie XX w. galeria handlowa, której istnienie zostało usankcjonowane we wszystkich dokumentach planistycznych obowiązujących na terenie miasta. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „CENTRUM” wraz z późniejszymi zmianami oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”, z późniejszymi zmianami, nie dopuszczają realizacji budynków, które swą bryłą oraz skalą nie nawiązywałyby do istniejącej, historycznej zabudowy śródmieścia. Ponadto, w ww. dokumentach wyklucza się lokalizowanie jakichkolwiek obiektów związanych z funkcją przemysłu, w granicach wskazanego krajobrazu. Wskazane powyżej budynki, które posiadają cechy obiektów wysokościowych oraz obszarowych, nigdy nie miały związku z przemysłem, a ich pierwotna i wiodąca funkcja to realizacja usług publicznych oraz handlu.

Należy również zaznaczyć, iż wszelkie działania w zakresie ingerencji w bryłę tychże obiektów wymagają, w pierwszej kolejności, uzyskania stosownych opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Reasumując, w opinii uchwałodawcy zagrożenia wskazane w projekcie Audytu są bezzasadne.

2. W karcie rekomendacji i wniosków, w części odnoszącej się do poziomu lokalnego, wskazano „**wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy**”. Jest to zapis w znacznym stopniu ingerujący w prawo własności nieruchomości, co skutkować może narażeniem samorządu na poważne skutki prawne oraz finansowe. Przyjęcie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM”, z późniejszymi zmianami oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I”, z późniejszymi zmianami, stanowi wyraz spójnej polityki przestrzennej miasta, określonej w uchwalonym w 2021 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wnioski zebrane w toku procedur, zarówno sporządzenia ww. planów miejscowych i ich zmian oraz studium, wskazały jednoznacznie, iż potrzeba utrzymania, a także realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, stanowi jeden z kluczowych aspektów rozwoju śródmieścia. W przypadku niszczenia historycznej tkanki miasta, niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, w których postępująca degradacja zabudowy uniemożliwia działania modernizujące oraz rewitalizujące dany obiekt. Uzupełnienie brakującej tkanki miejskiej jest głównym działaniem w kierunku rozwoju terenów śródmiejskich. W związku z powyższym, ww. plany miejscowe dopuszczają możliwość realizacji nowej zabudowy, w formie zabudowy śródmiejskiej, dla której określono ściśle parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W ten sposób zabezpieczono kwestie związane z jakością przyszłych realizacji, które powinny odwzorowywać i nawiązywać do historycznej zabudowy śródmieścia. Proponuje się, aby zapis „**wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy**”, zastąpić w następujący sposób: „**uwzględnienie w aktach planowania przestrzennego śródmiejskiego charakteru zabudowy, poprzez zastosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, które nawiązywać będą do istniejącej, historycznej tkanki miejskiej swą skalą oraz bryłą, umożliwiając tym samym utrzymanie oraz rozwój funkcji mieszkaniowej i/lub usługowej**”.

B. KOD KRAJOBRAZU 06-845.11-38

- 1) W karcie zagrożeń krajobrazu wskazuje się rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenie oraz ich źródło. Dla przedmiotowego krajobrazu źródłem tym jest przemysł, a rodzaj (charakter) działań i zjawisk niepożądanych to lokalizacja dominujących w krajobrazie obiektów wysokościowych i obszarowych. Dokonując analizy istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących aktów prawa miejscowego, należy stwierdzić, iż wskazane zjawiska nie mają odzwierciedlenia

w stanie faktycznym. Dominanty wysokościowe stanowią jedynie obiekty sakralne, które są częścią historycznej panoramy miasta. Natomiast jedynym obiektem wielkoskalowym jest, powstała w II połowie XX w. galeria handlowa, której istnienie zostało usankcjonowane we wszystkich dokumentach planistycznych obowiązujących na terenie miasta. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „CENTRUM” wraz z późniejszymi zmianami oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” oraz „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”, z późniejszymi zmianami, nie dopuszczają realizacji budynków, które swą bryłą oraz skalą nie nawiązywałyby do istniejącej, historycznej zabudowy śródmieścia. Ponadto, w ww. dokumentach wyklucza się lokalizowanie jakichkolwiek obiektów związanych z funkcją przemysłu, w granicach wskazanego krajobrazu. Wskazane powyżej budynki, które posiadają cechy obiektów wysokościowych oraz obszarowych, nigdy nie miały związku z przemysłem, a ich pierwotna i wiodąca funkcja to realizacja usług publicznych oraz handlu.

Należy również zaznaczyć, iż wszelkie działania w zakresie ingerencji w bryłę tychże obiektów wymagają, w pierwszej kolejności, uzyskania stosownych opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Reasumując, w opinii uchwałodawcy zagrożenia wskazane w projekcie Audytu są bezzasadne.

- 2) W karcie rekomendacji i wniosków, w części odnoszącej się do poziomu lokalnego, wskazano „**wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy**”. Jest to zapis w znacznym stopniu ingerujący w prawo własności nieruchomości, co skutkować może narażeniem samorządu na poważne skutki prawne oraz finansowe. Przyjęcie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „CENTRUM”, z późniejszymi zmianami oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP I” oraz „DOLINA KRZNY I KLUKÓWKI ETAP II”, z późniejszymi zmianami, stanowi wyraz spójnej polityki przestrzennej miasta, określonej w uchwalonym w 2021 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Wnioski zebrane w toku procedur, zarówno sporządzenia ww. planów miejscowych i ich zmian oraz studium, wskazały jednoznacznie, iż potrzeba utrzymania, a także realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, stanowi jeden z kluczowych aspektów rozwoju śródmieścia. W przypadku niszczenia historycznej tkanki miasta, niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, w których postępująca degradacja zabudowy uniemożliwia działania modernizujące oraz rewitalizujące dany obiekt. Uzupełnienie brakującej tkanki miejskiej jest głównym działaniem w kierunku rozwoju terenów śródmiejskich. W związku z powyższym, ww. plany miejscowe dopuszczają możliwość realizacji nowej zabudowy, w formie zabudowy śródmiejskiej, dla której określono ściśle parametry oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. W ten sposób zabezpieczono kwestie związane z jakością

przyszłych realizacji, które powinny odwzorowywać i nawiązywać do historycznej zabudowy śródmieścia. Proponuje się, aby zapis „**wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy**”, zastąpić w następujący sposób: „**uwzględnienie w aktach planowania przestrzennego śródmiejskiego charakteru zabudowy, poprzez zastosowanie parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, które nawiązywać będą do istniejącej, historycznej tkanki miejskiej swą skalą oraz bryłą, umożliwiając tym samym utrzymanie oraz rozwój funkcji mieszkaniowej oraz usługowej.**”.