

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA PODLASKA POD NAZWĄ „ZA SZPITALEM”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

L p.	Data wpływu uwag	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie	Uzasadnienie
1.	30.09.2013r.	Stanisław Gala Maria Gala-Walocha Paulina Gala Jakub Gala	Wniosek o zmianę przeznaczenie działek nr 356/3, 356/4, 356/4, 356/7 pod funkcję usługowo-handlowe z dopuszczeniem mieszkaniowych, dopuszczenie podziału działki nr 356/7.	działki nr 356/3, 356/4, 356/4, 356/11 ul. Jana III Sobieskiego	2U, 3U – tereny zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia w planie na terenach 2U, 3U zabudowy mieszkaniowej	Ze względu na istniejące sąsiedztwo, funkcją podstawową wskazaną w studium są usługi. Stanowią one kontynuację zabudowy usługowej po przeciwnej stronie ul. Jana III Sobieskiego. Są więc strefą przejściową od usług o pow. sprzedaży pow. 2000 m ² do zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej byłoby niezgodne ze studium.
2.	02.10.2013r.	Wojciech Filipek	Wniosek o zmianę przeznaczenie działki 256/11 na cele usługowe oraz mieszkaniowe, dopuszczenie zabudowy o wysokości do 12 m, i 3 kondygnacji oraz intensywności 2,0. Ustalenie linii zabudowy od ul. Jana II Sobieskiego 11m i od ul. Terebelskiej 19m.	356/11 ul. Terebelska	1U – teren zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono w części dotyczącej dopuszczenia w planie na terenie 1U zabudowy mieszkaniowej i wnioskowanej wysokości i intensywności zabudowy.	Ze względu na istniejące sąsiedztwo, funkcją podstawową wskazaną w studium są usługi. Stanowią one kontynuację zabudowy usługowej po przeciwnej stronie ul. Jana III Sobieskiego. Są więc strefą przejściową od usług o pow. sprzedaży pow. 2000 m ² do zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej byłoby niezgodne ze studium. Nie dopuszczono 3 kondygnacji oraz intensywności 2,0 ze względu na istniejące bezpośrednie sąsiedztwo maksymalnie 2 kondygnacji na tym terenie. Linia zabudowy od ul. Terebelskiej została wyznaczona jako przedłużenie istniejącej zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej, co stanowi 19 m od obecnej granicy działki.
3.	21.05.2014r.	Waldemar Jezior	1) Uwaga dotycząca zmiany definicji przeznaczenia podstawowego, 2) dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na terenach 1U/MN i 3 U/MN, 3) usunięcie ograniczenia dla lokalizacji wolnostojących reklam i ograniczeń dla lokalizacji	Działki przy ul. Jana II Kazimierza	1U/MN, 2U/MN – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obszar w granicach planu.	Nie uwzględniono	1) Przez przeznaczenie podstawowe należy rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu, przeznaczenie dopuszczalne to dodatkowe przeznaczenie terenu, nie kolidujące z jego funkcją podstawową i taka definicja została określona w planie. 2) Dopuszczenie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 1U/MN wynika z sąsiedztwa w jednym kwartale z zabudową jednorodziną

		<p>sztyldów, dopuszczenie powierzchni jednej reklamy do 6 m²,</p> <p>4) zlikwidowanie zapisów dotyczących ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ograniczenie zapisów dotyczących promieniowania elektromagnetycznego, usunięcie ustaleń w zakresie ochrony istniejącej roślinności,</p> <p>5) dopuszczenie minimalnej wysokości zabudowy 5 m,</p> <p>6) zmianę udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów na 10%,</p> <p>7) likwidacja drogi 3KDD i linii zabudowy od tej drogi,</p> <p>8) zmniejszenie ilości miejsc do parkowania,</p> <p>9) usunięcie zakazu lokalizowania wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach U/MN,</p> <p>10) wątpliwości w zakresie dopuszczenia do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, użytkowania terenów i remont obiektów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem,</p> <p>11) dopuszczenie lokalizowania stałych budynków i garaży na terenach 1U/MN i 2U/MN,</p> <p>12) nie dopuszczanie parkingów w liniach rozgraniczających ulic.</p>				<p>(w sąsiedztwie 3MN/U). Dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej byłoby niezgodne ze studium.</p> <p>3) Ograniczenia lokalizacji reklam i sztyldów wprowadzono ze względu na sąsiedztwo i wnikają z wprowadzenia planowej polityki przestrzennej i zachowania zasad ład przestrzennego w tym zakresie. Teren naprzeciw szpitala jest terenem wyeksponowanym - ograniczenia reklam są uzasadnione.</p> <p>4) Zapisy dotyczące ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych, promieniowania elektromagnetycznego, ochrony istniejącej roślinności wynikają z ustawowych zasad ochrony środowiska i zasad zrównoważonego rozwoju.</p> <p>5), 11) Ograniczenie minimalnej wysokości wynika z istniejącej w sąsiedztwie zabudowy co najmniej dwukondygnacyjnej, ograniczenie zabudowy gospodarczej wynika z bardzo płytkich i małych działek na których ledwo mieści się wolnostojąca zabudowa, zabudowa po granicy z sąsiadem ogranicza możliwości zagospodarowania działek sąsiednich.</p> <p>6) Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%, wynika z położenia w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i konieczności stworzenia zieleni izolacyjnej od usług.</p> <p>7) Droga 3KDD jest niezbędną dla układu komunikacyjnego tej części miasta, łączy teren pomiędzy ul. Jana III Sobieskiego z ul. Jana II Kazimierza bez konieczności wyjazdu na drogę zbiorczą.</p> <p>8) Wobec zwiększającej się ilości samochodów w mieście minimalny współczynnik parkingowy określony w planie jest niezbędny dla prawidłowej obsługi terenu objętego planem.</p> <p>9) Zakaz lokalizacji wolno stojących konstrukcji masztowych na terenach U/MN wynika z niewielkich powierzchniowo działek na tych terenach.</p> <p>10) Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, użytkowania terenów i remont obiektów zgodnie z ich obecnym zagospodarowaniem lub użytkowaniem jest konieczne, chociażby ze względu na przeznaczenie terenu 5U obecnie garaży na usługi.</p> <p>12) Lokalizacja parkingów w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych jest uzasadniona ze względu na zapewnienie wymaganej ilości miejsc parkingowych. Parkingi są dopuszczone tylko w przy drogach dojazdowych, gdzie jest niewielki ruch.</p>
--	--	---	--	--	--	--

4.	26.06.2014r.	Wojciech Filipek	Uwaga dotycząca zmiany obowiązującej linii zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego na nieprzekraczalną linię zabudowy, zmianę udziału min. powierzchni biologicznie czynnej na 10%, zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,3, minimalnej wysokości zabudowy na 3 m i dachów spadzistych o kacie nachylenia poniżej 30°.	356/11 ul. Terebelska	1U – teren zabudowy usługowej.	Nie uwzględniono	Linia zabudowy od ul. Jana III Sobieskiego została wyznaczona jako obowiązująca w celu kształtowania pierzei ulicy i jest zgodna z zaleceniami opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Na tym terenie wskazano nową zabudowę do szczególnego zaprojektowania, która w sposób znaczący będzie odróżniała się od zabudowy sąsiedniej, w celu podkreślenia narożników ulic, zamknięcia osi widokowych lub kompozycyjnych, poprzez zastosowanie indywidualnej formy architektonicznej. Udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20%, wynika z położenia w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i konieczności stworzenia zieleni izolacyjnej od usług . Nie dopuszczono minimalnej intensywności zabudowy 0,3 i minimalnej wysokości zabudowy 3 m ze względu na istniejące bezpośrednie sąsiedztwo 2 kondygnacji na tym terenie. Dopuszczono dachy płaskie a dachy poniżej 30 ° nie są dachami spadzistymi i nie odpowiadają zasadom lokalnej architektury w zakresie kształtowania formy dachów.
----	--------------	------------------	--	--------------------------	---------------------------------------	------------------	---