

Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „MIESZCZAŃSKA”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Biała Podlaska rozstrzyga, co następuje:

1. Mieszkańcy terenów oznaczonych symbolem „UZ”:

- 1) protestują przeciwko zakazowi rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wnoszą o dopuszczenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez docelowego przekształcania terenu pod zabudowę usługową.
- 2) protestują przeciwko objęciu ich nieruchomości ochroną przed hałasem tak jak dla terenów UZ, wnoszą o objęcie ochroną przed hałasem tak jak dla zabudowy mieszkaniowej.
- 3) wnoszą o ustalenie terminów uruchomienia (utwardzenia i oświetlenia) dróg wytyczonych w planie;
- 4) wnoszą o wyjaśnienia przepisów Rozdziału 4, § 15, pkt. 3: dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości i nałożenia na nią 10% jednorazowej opłaty w momencie jej zbycia;

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Ad. 1) W projekcie planu została dopuszczona możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych ale tylko w sposób poprawiający standard zamieszkania tj. np. dobudowa łazienki, kotłowni, kuchni, wiatrołapu. Pozostałe działania inwestycyjne tj. rozbudowa, nadbudowa i odbudowa tkanki mieszkaniowej ze względu na prognozowany zasięg stref hałasowych uniemożliwiających zabudowę mieszkaniową jako funkcję chronioną zostały wykluczone.

Ad. 2) Warunkiem zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest zgodność ze studium uwarunkowań. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska (przyjęte uchwałą nr XXXVI/116/10 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 21 kwietnia 2010 r.) przewiduje lokalizację lotniska w bezpośrednim sąsiedztwie terenów opracowywanego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Mieszczkańska” oraz wyklucza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w strefie prognozowanego zasięgu hałasu lotniska powyżej 60 dB dla pory nocnej. Realizacja planowanych inwestycji na lotnisku wpłynie na pogorszenie klimatu akustycznego. Należy spodziewać się przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu z powodu uciążliwości akustycznej startów i lądowań samolotów oraz konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Ustawa prawo ochrony środowiska nakazuje przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego wskazać tereny o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu powstającego z eksploatacją m. in. lotnisk. Na rysunku planu naniesione zostały linie prognozowanego zasięgu hałasu dla pory nocnej i dziennej oraz oznaczenia o wysokości w/w hałasu. Wnioskowane nieruchomości znajdują się na terenach dla których prognozowany poziom hałasu wyklucza możliwość lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej, które są funkcją chronioną.

Zgodnie z przepisami budynki z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem należy chronić przed tymi uciążliwościami poprzez zachowanie odpowiednich odległości od tych źródeł, usytuowanie budynków, stosowanie elementów osłaniających i ekranizujących przed hałasem.

Budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu a jeżeli one występują i poziom ich

przekracza wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i nie da się zastosować skutecznego zabezpieczenia nie można ich w tych obszarach sytuować.

W przypadku utworzenia przez Sejmik Województwa obszaru ograniczonego użytkowania w drodze uchwały zostaną określone rodzaje rekompensaty dla właścicieli nieruchomości położonych w tym obszarze.

Ad. 3) Plan miejscowy nie określa konkretnych terminów realizacji inwestycji miejskich. Terminy, w jakich poszczególne inwestycje będą realizowane oraz środki jakie zostaną przyznane na konkretne inwestycje w poszczególnych latach określa Rada Miasta w stosownych uchwałach budżetowych.

Ad. 4) Ustalenie stawki procentowej tj. jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości jest obowiązkiem wynikającym z zapisu art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opłata planistyczna jest dochodem własnym gminy naliczanym w przypadku zbycia nieruchomości w okresie pięciu lat od momentu wejścia w życie planu miejscowego. Opłata jest ustalana w wysokości maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia planu. Przesłankami do jej naliczenia są: wzrost wartości będącej skutkiem uchwalenia planu, zbycie nieruchomości w okresie pięciu lat od dnia kiedy plan miejscowy wszedł w życie. Określenie wartości nieruchomości w celu ustalenia jednorazowej opłaty planistycznej następuje w formie decyzji administracyjnej, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o ceny rynkowe nieruchomości w okresie zbycia działki.

2. Pani **Ewa Ruszkowska** wnosi o wykupienie działki nr ewid. 1512/1, od strony drogi 13 KDD w kierunku północnym/zamianę na inną działkę, położoną w granicach miasta o podobnej wartości.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi w części

Uzasadnienie:

Projekt planu przewiduje na części wnioskowanej działki realizację inwestycji celu publicznego tj. poszerzenie ul. Mieszczańskiej. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sam fakt ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy ustalony w zatwierdzonym planie miejscowym jest podstawą do wystąpienia o odszkodowanie, wykup bądź zamianę nieruchomości.

3. Państwo **Halina i Janusz Łyczewscy** zgłaszają sprzeciw dotyczący poszerzenia ul. Mieszczańskiej i ul. Żwirki i Wigury kosztem działek 2523/1, 2523/2; wnoszą o zamknięcie ul. Mieszczańskiej a otwarcie ul. Ziemiańskiej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Jednym z zadań planu miejscowego jest ustalenie układu komunikacyjnego w taki sposób, aby zapewnić płynną obsługę terenów inwestycyjnych. Układ komunikacyjny ma spełniać wymagania wynikające z przepisów określających ich parametry techniczne, wymagania wynikające z bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz obsługi przeciwpożarowej. Dokonana analiza układu komunikacyjnego wskazanego w projekcie planu miejscowego wykazała, iż większe obciążenie układu komunikacyjnego nastąpi w odniesieniu do ul. Mieszczańskiej niż ul. Ziemiańskiej. Ponadto zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie minimalna szerokość w liniach rozgraniczających ulicy o przekroju drogi dojazdowej wynosi 10 m. Ze względu na istniejącą zabudowę nie ma możliwości poszerzenia ul. Ziemiańskiej do wymaganych parametrów czyli nadania jej funkcji drogi dojazdowej.

Pozostawienie włączenia ul. Mieszczańskiej do ul. Żwirki i Wigury ma na celu zapewnienie płynności ruchu komunikacyjnego i nie przenoszenia obciążenia ruchem komunikacyjnym na inne, oddalone lub przesunięte skrzyżowania. Ulica Żwirki i Wigury stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego miasta Biała Podlaska, jest drogą klasy zbiorczej, dla której zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakom powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie określone są ograniczenia ilości skrzyżowań. Rozwiązanie komunikacyjne dotyczące przebiegu ul. Żwirki i Wigury zostało określone w projekcie technicznym i na tej podstawie zostało przeniesione do studium uwarunkowań oraz projektu planu miejscowego.

Rozwiązanie układu komunikacyjnego w wersji przedstawionej do zatwierdzenia w sąsiedztwie działek będących własnością Państwa Łyczewskich i Buławskich zostało zaakceptowane przez wnoszących sprzeciw w formie notatki służbowej sporządzonej w dniu 15.11.2010r. i podpisanej przez Pana Łyczewskiego, Panią Buławską i Urząd Miasta Biała Podlaska.

4. Państwo **Marzena i Dariusz Buławscy** wnoszą o zwiększenie rangi ul. Ziemiańskiej i poszerzenie jej do wymaganych parametrów.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Zapewnienie prawidłowych, określonych przepisami parametrów ul. Ziemiańskiej wiązałoby się z ograniczeniem zagospodarowania nieruchomości po obu jej stronach. Ulica Ziemiańska na wnioskowanym odcinku posiada szerokość do 5m. Poszerzenie do parametrów drogi dojazdowej, 10 m w liniach rozgraniczających, wymagałoby poszerzenie po 2,5 m lub więcej na obie strony. Ostateczne rozwiązanie komunikacyjne przyjęte w zakresie przebiegu ul. Ziemiańskiej pozwala na pozostawienie jak najmniejszej ingerencji w tereny prywatne tj. poszerzenie drogi do szerokości 8 m. Połączenie ul. Ziemiańskiej z ul. Mieszcząską zapewnia ruch w formie pętli, zapewniając możliwość do dojazdu do nieruchomości wnioskodawców od strony północnej oraz południowej. Rozwiązanie układu komunikacyjnego w sąsiedztwie działek będących własnością Państwa Łyczewskich i Buławskich zostało ostatecznie zaakceptowane przez wnoszących sprzeciw w formie notki służbowej sporządzonej w dniu 15.11.2010r. i podpisanej przez Pana Łyczewskiego, Panią Buławską i Urząd Miasta Biała Podlaska.

5. Pan **Emil Nawój** wnosi o przeznaczenie działki nr ewid. 1892/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów produkcyjnych, składowych oraz handlu hurtowego. Znaczna część jest niezabudowana. Wnioskowana nieruchomość znajduje się w strefie oddziaływania lotniska. Prognozowany poziom hałasu na wnioskowanej działce, zgodnie z przepisami ochrony środowiska wyklucza możliwość lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej, która jest funkcją chronioną. Zgodnie z ustaleniami sporządzanego projektu planu, istniejące zagospodarowanie powinno być stopniowo przekształcane w kierunku wytycznych planu. Ponadto wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Pani **Wieńczysława Garbarczyk- Tur** wnosi o umieszczenie w planie linii oznaczającej prognozowany poziom hałasu lotniska 60 dB dla pory dziennej poniżej działek o nr ewid. 1612/1, 1612/2, tak jak w studium, oraz przeznaczenie ich podobnie jak inne działki leżące na terenie powyżej tej linii pod zabudowę mieszkaniowo- usługową i prosi o informację co miasto proponuje dla tych właścicieli, których wartość nieruchomości po uchwaleniu planu zostanie obniżona

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Linie prognozowanego poziomu hałasu umieszczone na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi i nie przesądzają o przeznaczeniu terenów. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska /przyjęte uchwałą Nr XXXVI/116/10 z dnia 21 kwietnia 2010r/ dla wnioskowanych działek wskazuje funkcję terenów usług w zieleni na wydzielonych działkach. Wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Informuję, że roszczenia właścicieli będą realizowane zgodnie z art. 36 wyżej wymienionej ustawy.

7. Pan **Sławomir Żurawski** wnosi sprzeciw co do przeznaczenia działki nr ewid. 1578/3 na tereny UZ.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów usług w zieleni na wydzielonych działkach. Znaczna część jest niezabudowana. Wnioskowana nieruchomości znajduje się w strefie oddziaływania lotniska. Prognozowany poziom hałasu na wnioskowanej działce, zgodnie z przepisami ochrony środowiska wyklucza możliwość lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej, która są funkcją chronioną. Zgodnie z ustaleniami sporządzanego projektu planu, istniejące zagospodarowanie powinno być stopniowo przekształcane w kierunku wytycznych planu. Ponadto wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Państwo **Józefa Garbarczyk, Ryszarda Grzywaczewska, Andrzej i Irena Panecy, Mieczysław Lachowicz**, wnoszą o przedłużenie ul. Wierzbowej wzdłuż ściany lasu i rozszerzenie terenu 15MN.

9. Pani **Józefa Garbarczyk** wnosi o zachowanie budownictwa przemysłowego z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej na działce nr ewid. 1475.

10. Pani **Marzena Śladowska** wnosi o przekształcenie terenów zalesionych na tereny mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów leśnych (istniejących i projektowanych). W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie wnioskowanych funkcji terenów wymagałoby zmiany podstawowego dokumentu polityki przestrzennej miasta, który został zatwierdzony w roku 2010r. i obejmował również analizę potrzeb i możliwości rozszerzenia terenów inwestycyjnych na obszary niezagospodarowane. Lasy wskazywane w projekcie planu są terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta (SPM). Kształtowanie tych terenów ma na celu utrzymanie i wzmacnianie ich funkcji, w celu poprawy jakości życia mieszkańców. Tereny leśne posiadają dużą rolę przyrodniczą, ekologiczną i środowiskotwórczą. Omawiany węzeł ekologiczny ma kontynuację poza granicami administracyjnymi miasta w postaci rozległego arealu leśnego w projektowanym Bialskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na wskazanych w projekcie planu terenach leśnych zakłada się dolesienia jednostki wskazanej w planie liniami rozgraniczającymi, w celu utworzenia zwartej obszar leśnego.

11. Pan **Przemysław Olichwirowicz** wnosi o przesunięcie linii rozgraniczającej tereny 2P/U z terenem 6 ZL w kierunku południowo - zachodnim.

12. Pan **Paweł Szymaniak** wnosi o przesunięcie linii rozgraniczającej tereny 2P/U z terenem 6 ZL w kierunku południowo - zachodnim.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów produkcyjnych, składowych oraz handlu hurtowego od strony ul. Górnej oraz terenów leśnych (istniejących i projektowanych) w pozostałym obszarze. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów nim objętych oraz ustalenie nakazów i zakazów w zakresie zagospodarowywania nieruchomości. Jednym z założeń projektu planu jest przeciwdziałanie rozszerzaniu się zabudowy w kierunku terenów lotniska tj. obszarów, które przewiduje się, iż będą wywoływały uciążliwości dla terenów sąsiednich. Utrzymanie swoistego bufora akustycznego w postaci obszarów leśnych jest jak najbardziej wskazane z punktu ochrony akustycznej terenów objętych planem. Zabudowa produkcyjno – usługowa wskazana w projekcie planu powinna się rozwijać w wyznaczonym obszarze ul. Górnej bez wprowadzania dodatkowych rozwiązań komunikacyjnych oraz inwestycyjnych wewnątrz obszaru.

13. Pan **Roman Kolat** wnosi sprzeciw co do przebiegu drogi 16KDD przez działkę nr ewid. 1574, wnosi także o zmianę przeznaczenia działki z terenów usług w zieleni na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów usług w zieleni na wydzielonych działkach. Wnioskowana nieruchomość znajduje się w strefie oddziaływania lotniska. Prognozowany poziom hałasu na wnioskowanej działce, zgodnie z przepisami ochrony środowiska wyklucza możliwość lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej, która są funkcją chronioną. Zgodnie z ustaleniami sporządzanego projektu planu, istniejące zagospodarowanie powinno być stopniowo przekształcane w kierunku wytycznych planu. Ponadto wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Droga oznaczona w projekcie planu miejscowego symbolem 16KDD jest jednym z dwóch łączników zapewniających połączenie terenów położonych w zachodniej części opracowania planu z terenami po stronie wschodniej. Lokalizacja połączenia komunikacyjnego we wskazanym obszarze ma na celu zapewnienie również bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie możliwości jak najszybszego dojazdu policji i służb medycznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny został zaopiniowany przez właściwego zarządcę dróg, straż pożarną oraz policję. Wyżej wymienione jednostki nie wniosły zastrzeżeń do przedstawionego dokumentu i jako zgodny z wymogami bezpieczeństwa zaopiniowały pozytywnie. Wprowadzenie obu łączników ma na celu zapewnienie szybkiego połączenie z ulicą o wyższej klasie technicznej oraz z urządzeniami miejskiej sieci komunikacyjnej.

14. Pan **Stanisław Mojs** wnosi sprzeciw co do przeznaczenia działki nr ewid. 1613 pod funkcję usług w zieleni oraz sprzeciwia się wytyczeniu drogi 13KDD.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów usług w zieleni na wydzielonych działkach. Znaczna część jest niezabudowana. Wnioskowana nieruchomość znajduje się w strefie oddziaływania lotniska. Prognozowany poziom hałasu na wnioskowanej działce, zgodnie z przepisami ochrony środowiska wyklucza możliwość lokalizacji obiektów zabudowy mieszkaniowej, która są funkcją chronioną. Zgodnie z ustaleniami sporządzanego projektu planu, istniejące zagospodarowanie powinno być stopniowo przekształcane w kierunku wytycznych planu. Ponadto wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projektowana droga 13 KDD jest jednym z trzech zaprojektowanych połączeń komunikacyjnych łączących obszary położone przy ul. Długiej i obecnej ul. Olszowej z ulicą o wyższej klasie technicznej tj. ul. Robotniczą oraz z urządzeniami komunikacji miejskiej. Pozostałe, istniejące obecnie łączniki, nie spełniają parametrów technicznych, nie ma możliwości ich poszerzenia do wymaganych przepisami parametrów technicznych, dlatego też zostały wskazane jako ciągi pieszo-jezdne zapewniające dojazd do istniejących zabudowań.

15. Pan **Ryszard Cieślicki** wnosi o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na grunty orne w odniesieniu do działki nr ewid. 1671/2 oraz przeznaczenie wnioskowanej działki od strony ul. Ługowej na tereny mieszkaniowe.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanych terenach studium wskazuje funkcję terenów mieszkaniowo – usługowych w pierzei ul. Ługowej oraz terenów leśnych (istniejących i projektowanych) w dalszej części nieruchomości. W wyznaczonym pasie zabudowy mieszkaniowej od strony ul. Ługowej wnioskowana nieruchomość wchodzi jedynie sięgaczem nie dającym możliwości zainwestowania. Pozostały obszar jako zgodny ze studium został wskazany do zalesień. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane o funkcji mieszkaniowo –usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Celem planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów nim objętych oraz ustalenie nakazów i zakazów w zakresie zagospodarowywania nieruchomości. Zmiana klasyfikacji gruntów następuje w toku odrębnego postępowania w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 czerwca 1956r. w sprawie klasyfikacji gruntów. Docelowe zagospodarowanie terenu nie wyklucza rolniczego użytkowania nieruchomości o ile nie będzie stanowiło naruszenia innych ustaleń planu miejscowego.

16. Panie **Barbara Szucka** i **Zofia Goławska** wnoszą o wykupienie przez gminę działki nr ewid. 1669 i zmianę przeznaczenia terenów z obszarów lasów i dolesień na tereny zabudowy mieszkalno – usługowej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Projekt planu na początkowej części wnioskowanej działki przewiduje realizację inwestycji celu publicznego tj. poszerzenie ul. Długiej. Pozostała część początkowego fragmentu działki została wskazana pod zabudowę mieszkalno – usługową- 11 MNU. Jednakże, ze względu na projektowane poszerzenie drogi oraz ustalenie linii zabudowy od terenu komunikacji, inwestowanie na tym obszarze stanie się niemożliwe. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sam fakt ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości w sposób dotychczasowy ustalony w zatwierdzonym planie miejscowym jest podstawą do wystąpienia odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę bądź o wykup nieruchomości.

Dalszy fragment nieruchomości znajduje się na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 3 ZL i przeznaczonych na tereny lasów i dolesień i znaczna część na terenach przeznaczonych na usługi w zieleni. Dla wnioskowanej części terenu 3ZL studium wskazuje funkcję terenów leśnych (istniejących i projektowanych). W związku z tym, wnioskowana zmiana przeznaczenia tej części nieruchomości na terenie budowlane o funkcji mieszkalno – usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego - zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie wnioskowanych funkcji terenów wymagałoby zmiany podstawowego dokumentu polityki przestrzennej miasta, który został zatwierdzony w roku 2010r. i obejmował również analizę potrzeb i możliwości rozszerzenia terenów inwestycyjnych na obszary niezagospodarowane. Utrzymanie swoistego bufora akustycznego w postaci obszarów leśnych jest jak najbardziej wskazane z punktu widzenia ochrony akustycznej terenów objętych planem.

W części przeznaczonej w projekcie pod funkcję usług w zieleni, na wysokości działek od nr ewid, 1676 do nr ewid. 1689, linia rozgraniczająca ulicy Długiej została przeprowadzona po granicy działki nr 1669 czyli nie naruszając własności. Szerokość działki, w tej części waha się od ok. 20,5m do 22,5m. Przy wprowadzeniu linii zabudowy – 6m od ulicy Długiej, zachowaniu 4m od granicy działki sąsiedniej, pod zabudowę zostaje pas o szerokości ok. 10,5 – 12,5m. Oznacza to, że poprzez ustalenia przyjęte w projekcie planu nie następuje ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości, nie następuje również ograniczenie w możliwości zabudowy terenu w porównaniu do stanu tego terenu przed uchwaleniem planu.

17. Pan **Miroslaw Kaplan** wnosi sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi na działkach nr ewid. 1561/1, 1561/2.

18. Państwo **Monika Sumlińska i Wojciech Sumliński** wnoszą sprzeciw przeciwko wytyczeniu drogi na działkach nr ewid. 1560/2, 1560/3.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Wytyczenie drogi oznaczonej symbolem nr 10KDD jest ustaleniem projektu planu, które pozwala na skomunikowanie obszarów z okolic ul. Mieszcząńskiej i ul. Ziemiańskiej do ul. Robotniczej. Jest to jedno z trzech połączeń komunikacyjnych terenów położonych w zachodniej części opracowania planu z terenami po stronie wschodniej, częściowo wykorzystywane jako dojazd do posesji wnoszących sprzeciw. Pozostałe połączenia oddalone są od siebie o ok. 400m i dalej. Lokalizacja połączenia komunikacyjnego we wskazanym obszarze ma na celu zapewnienie również bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz zapewnienie możliwości jak najszybszego dojazdu policji i służb medycznych. Zaprojektowany układ komunikacyjny został zaopiniowany przez właściwego zarządcę dróg, straż pożarną oraz policję. Wyżej wymienione jednostki nie wniosły zastrzeżeń do przedstawionego dokumentu i jako zgodny z wymogami bezpieczeństwa zaopiniowały pozytywnie.

19. Pan **Grzegorz Komarzyniec** wnosi o zmianę w opracowywanym planie działki nr ewid 1417/2 o pow. 13 arów z działki leśnej na działkę budowlaną.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na wnioskowanym terenie studium wskazuje funkcję terenów leśnych (istniejących i projektowanych). W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działkę budowlaną byłaby niezgodna z ustaleniami studium i stanowiłaby naruszenie procedury uchwalania planu miejscowego – zgodnie z art. 9 ust. 4 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie wnioskowanych funkcji terenów wymagałoby zmiany podstawowego dokumentu polityki przestrzennej miasta, który został zatwierdzony w roku 2010 r. i obejmował również analizę potrzeb i możliwości rozszerzenia terenów inwestycyjnych na obszary niezagospodarowane. Lasy wskazywane w projekcie planu są terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta (SPM). Kształtowanie tych terenów ma na celu utrzymanie i wzmacnianie ich funkcji, w celu poprawy jakości życia mieszkańców. Tereny leśne posiadają dużą rolę przyrodniczą, ekologiczną, i środowiskotwórczą. Omawiany węzeł ekologiczny ma kontynuację poza granicami administracyjnymi miasta w postaci rozległego areálu leśnego w projektowanym Bialskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Na wskazanych w projekcie planu terenach leśnych zakłada się dolesienia jednostki wskazanej w planie liniami rozgraniczającymi, w celu utworzenia zwartej obszar leśnego.