

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska  
pod nazwą „KOLONIA FRANCUSKA”**

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. Pani **Małgorzata Nitychoruk** wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 30/7, położonej w pobliżu ul. Kolonia Francuska na tereny zabudowy mieszkaniowej.
2. Państwo **Wojciech Lewczuk** i **Monika Lewczuk** wnoszą o przekwalifikowanie działki nr ewid. 126/4, położonej przy ul. Kolonia Francuska, z działki rolnej na działkę budowlaną.
3. Pani **Alina Wachowiec** wnosi o rozbudowę przy ul. Kolonia Francuska w stronę rzeki Klukówki.
4. Pan **Wojciech Chomiński** wnosi o zmianę przeznaczenia części działki nr ewid. 23/2 od strony ul. Kolonia Francuska z użytkowania rolniczego na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
5. Pani **Agnieszka Panasiuk** wnosi o zmianę przeznaczenia części działki nr ewid. 23/1 od strony ul. Kolonia Francuska z funkcji rolnej na funkcję – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
6. Panowie **Andrzej Wróblewski** i **Zbigniew Wróblewski** wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 22 z użytkowania rolniczego na tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
7. Pani **Elżbieta Łukijańczuk** wnosi o zmianę przeznaczenia części działki nr ewid. 21/2 z użytkowania rolniczego na tereny pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
8. Pani **Wioletta Sidoruk** wnosi o przekształcenie działki nr ewid. 130, położonej przy ul. Kolonia Francuska z gruntów rolniczych na tereny objęte inną działalnością niż rolnicza z możliwością zabudowy.
9. Pani **Iwona Bielecka** wnosi o przekształcenie działki nr ewid. 152, położonej przy ul. Korczaka na działki budowlane.
10. Pani **Urszula Kilan**, **Anna Lis**, **Danuta Szubiczuk**, wnoszą o dokonanie zmian w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego i zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 137/1 z obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonych z zabudowy na budowlaną- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.
11. Państwo **Marcin Lubański**, **Iwona Bielecka**, **Andrzej Pietruk**, wnoszą o:
  - ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru ul. Korczaka do samej rzeki Klukówki pomijając podmokły teren w odległości około 20m od samej rzeki;
  - dla gruntów objętych planem ustalić takie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu aby działki budowlane nie były mniejsze niż 1000m<sup>2</sup>;
  - włączenie do planu obszarów przez które biegą linie wysokiego napięcia i na tym terenie wyznaczyć warunki zabudowy i zagospodarowania terenu tak aby można było dokonać tam podziału na działki budowlane o większym obszarze, na których uzyskaloby się pozwolenie na budowę;
  - wyznaczenie dróg publicznych tak aby każdy z obecnych właścicieli/współwłaścicieli mógł dokonać podziału swoich gruntów na działki budowlane i aby te miały dostęp do tych dróg bez konieczności wyznaczania drogi koniecznej.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwag

**Uzasadnienie:**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska. Dla wnioskowanych terenów studium wskazuje funkcję terenów rolnych wyłączonych z zabudowy. Z przeprowadzonych analiz w zakresie potrzeb terenowych i możliwości przestrzennego rozwoju miasta, wykonanych na potrzeby obecnie sporządzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska wynika, iż miasto posiada rezerwy terenowe o łącznej powierzchni 542,5 ha. Dla tych terenów, w planach miejscowych zostały określone różne funkcje m.in. usług, handlu, produkcji i zabudowy mieszkaniowej. Rezerwy terenów o funkcji usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy

wielorodzinnej stanowią w chwili obecnej ok. 188 ha. Znaczna część terenów zabudowy mieszkaniowej jest niezabudowana. Dlatego też, jednym z kierunków działań w zakresie polityki przestrzennej miasta jest koncentracja zabudowy na terenach już wskazanych na te funkcje oraz przeciwdziałanie nieplanowemu rozwojowi wszelkiej zabudowy, co w konsekwencji powoduje nieekonomiczny rozwój infrastruktury technicznej miasta. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane 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.

12. Państwo Tomasz Szupiluk, Konrad Twarowski, Mirosław Cybul, Ryszard Lubański, Jacek Dryglewski, Halina Cybul, wnoszą o wprowadzenie możliwości zabudowy do głębokości 140 m od ul. Kolonia Francuska w kierunku północnym.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwagi

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska oraz projektem planu miejscowego pod nazwą „Kolonia Francuska” wnioskowane działki do głębokości ok. 80m od projektowanego poszerzenia ul. Kolonia Francuska znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, natomiast pozostała część nieruchomości to tereny rolne wyłączone z zabudowy. Projekt planu zapewnia możliwość zagospodarowania nieruchomości w obszarach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu odległości od linii energetycznej wysokiego napięcia wynikającej z polskich norm i przepisów prawa.

Wprowadzając możliwość zagospodarowania terenów do głębokości 140 m od ul. Kolonia Francuska w kierunku północnym, powierzchnia terenu inwestycyjnego zwiększa się prawie dwukrotnie. Stworzenie możliwości zagospodarowania terenu do wnioskowanej głębokości wymusza konieczność wprowadzenia dodatkowego skomunikowania działek oraz ich uzbrojenie. W przypadku uwzględnienia wniosku mieszkańców, przy pominięciu układu komunikacyjnego, wszystkie koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej zostają przeniesione na właścicieli nieruchomości, a skomunikowanie nowopowstających terenów będzie następowało poprzez służebności lub wydzielenie dodatkowych, pięciometrowych przejazdów.

Przyjmując założenie, iż w przyszłości istniałaby możliwość zmiany przeznaczenia terenów rolnych na tereny inwestycyjne, należy dzisiaj planować rozwój zabudowy tak aby w przyszłości nie blokował on możliwości właściwego rozwoju układu komunikacyjnego do głównych dróg na tym obszarze.

Ustalenia projektu planu miejscowego poprzez swoje zapisy nie wprowadzają zmian w zakresie zagospodarowania terenu. Celem planu jest określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów w celu lepszego i przemyślanego inwestowania na wnioskowanym obszarze.

13. Państwo Jerzy Daniluk, Aleksander Kuszneruk, Zbigniew Daniluk, Danuta i Andrzej Jankowscy, wnoszą o zmianę projektu planu, w części dot. działek nr ewid. 141/14, 141/15, 141/19, 141/21, 141/23 poprzez przyjęcie iż stanowią one tereny zabudowy jednorodzinnej.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwagi

**Uzasadnienie:**

Należy zaznaczyć, iż działki nr ewid. 141/14, 141/15, 141/19, 141/21, 141/23, powstały w wyniku podziału terenów rolnych. Zgodnie z art. 93 pkt 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Jak wynika z powyższego nowowydzielone działki nie miały być działkami budowlanymi a jedynie terenami rolnymi służącymi powiększeniu istniejących działek.

Ponadto dla wnioskowanych terenów studium wskazuje funkcję terenów rolnych wyłączonych z zabudowy. Z przeprowadzonych analiz w zakresie potrzeb terenowych i możliwości przestrzennego rozwoju miasta, wykonanych na potrzeby obecnie sporządzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska wynika, iż miasto posiada rezerwy terenowe o łącznej powierzchni 542,5 ha. Dla tych terenów, w planach miejscowych zostały określone różne funkcje m.in. usług, handlu, produkcji i zabudowy mieszkaniowej. Rezerwy terenów o funkcji usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej stanowią w chwili obecnej ok. 188 ha. Znaczna część terenów zabudowy mieszkaniowej jest niezabudowana. Dlatego też, jednym z kierunków działań w zakresie polityki przestrzennej miasta jest koncentracja zabudowy na terenach już wskazanych na te funkcje oraz przeciwdziałanie nieplanowemu rozwojowi wszelkiej zabudowy, co w konsekwencji powoduje nieekonomiczny rozwój infrastruktury technicznej miasta. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane 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.

14. Pan Konrad Twarowski wnosi o przekształcenie działek 30/5, 30/6, położonych w pobliżu ul. Kolonia Francuska z rolnych na mające prawa inwestowania kubaturowego.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwagi

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium większa część działki nr ewid. 30/5 w projekcie planu miejscowego znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MNU-1, przeznaczonych na tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami, co umożliwi inwestowanie kubaturowe zgodne z przeznaczeniem.

Pozostała część działki nr ewid. 30/5 oraz działka nr ewid. 30/6 znajdują się na terenach, dla których studium wskazuje funkcję terenów rolnych wyłączonych z zabudowy. Z przeprowadzonych analiz w zakresie potrzeb terenowych i możliwości przestrzennego rozwoju miasta, wykonanych na potrzeby obecnie sporządzanej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska wynika, iż w miasto posiada rezerwy terenowe o łącznej powierzchni 542,5 ha. Dla tych terenów, w planach miejscowych zostały określone różne funkcje m.in. usług, handlu, produkcji i zabudowy mieszkaniowej. Rezerwy terenów o funkcji usługowo – mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej stanowią w chwili obecnej ok. 188ha. Znaczna część terenów zabudowy mieszkaniowej jest niezabudowana. Dlatego też, jednym z kierunków działań w zakresie polityki przestrzennej miasta jest koncentracja zabudowy na terenach już wskazanych na te funkcje oraz przeciwdziałanie nieplanowemu rozwojowi wszelkiej zabudowy, co w konsekwencji powoduje nieekonomiczny rozwój infrastruktury technicznej miasta. W związku z powyższym wnioskowana zmiana przeznaczenia nieruchomości na działki budowlane 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.

15. Państwo Ewa i Jan Brodawka nie zgadzają się z założeniami projektu planu według których na terenie MNU 6 miałyby obowiązywać całkowity zakaz działalności hurtowej, gdyż od lat wykorzystują rolniczo swoją nieruchomość przeznaczając ją na m.in. magazyny dla swoich produktów, a także z ustaleniami dotyczącymi dopuszczenia funkcji usługowej w budynkach jedynie pod warunkiem, że budynek będzie zajęty pod usługi jedynie w 30% co pozbawia ich możliwości prowadzenia działalności gospodarczej.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwag

**Uzasadnienie:**

Na terenach oznaczonych symbolem MNU-6 zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Kolonja Francuska” dopuszczają realizację funkcji usługowej jako wbudowanej w budynkach mieszkalnych pod warunkiem, że nie będą stanowić więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku lub w obiektach wolnostojących, nie wykluczają więc prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia zawarte w planie miejscowym odnoszą się do nowych inwestycji i działalności realizowanych po wejściu w życie planu miejscowego. Zgodnie z przepisami prawa tereny, dla których został uchwalony plan miejscowy można użytkować w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu. W przypadku realizacji nowych inwestycji konieczne będzie dostosowanie się do nakazów i zakazów wynikających z ustaleń planu miejscowego. Projekt planu, jak i później plan miejscowy nie zakazują prowadzenia upraw polowych i wykorzystywania istniejących obiektów do przechowywania płodów rolnych.

16. Państwo Danuta i Andrzej Jankowscy wnoszą o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Podlaska w części dotyczącej działek nr ewid. 141/19, 141/21, poprzez przyjęcie iż stanowią one teren zabudowy jednorodzinnej oraz przyjęcie tego samego rodzaju kategorii gruntów w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego miasta.

**Rozstrzygnięcie:** nie uwzględnia się uwag

**Uzasadnienie:**

Uwaga została złożona po drugim wyłożeniu projektu planu miejscowego pod nazwą „Kolonja Francuska”, które zostało przeprowadzone z powodu zmiany fragmentu planu dotyczącej poszerzenia terenów o funkcji zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi przy ul. Korczaka, poszerzenia w liniach rozgraniczających obwodnicy oraz dopuszczenia podziałów działek na terenach oznaczonych symbolem MNU-6. Ustalenia projektu planu w zakresie obejmującym działkę wnioskodawcy nie uległy zmianie. Zgłaszane uwagi nie wnoszą nic nowego, są zgodne wcześniejszym wnioskiem zgłoszonym po pierwszym wyłożeniu. Utrzymanie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów potwierdza fakt iż pierwszy wniosek został rozpatrzony negatywnie.