

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

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. **Panowie Jan Tokarski, Henryk Doroszek** wnoszą o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 3235, położonej przy ul. Warszawskiej, z terenów przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę jednorodzinna intensywną- szeregową lub bliźniaczą i zabudowę wielorodzinną na zabudowę jednorodzinna wolnostojącą.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi
Uzasadnienie:

Ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania zabudowy wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego tj. drogi KDL-1, mają na celu stworzenie zwartej i harmonijnej zabudowy w tej części osiedla. Zabudowa wielorodzinną poprzez swój charakter przestrzenny musi zostać, w sposób harmonijny wkomponowana w całość tkanki projektowanego osiedla, szczególnie przy głównym ciągu komunikacyjnym. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o większej intensywności zabudowy ma na celu zrównoważone zagospodarowania tych terenów i zagwarantuje zachowanie ładu przestrzennego jaki został ustalony w projekcie planu. Zlikwidowanie terenów pod zabudowę wielorodzinną oraz zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinna intensywną – szeregową lub bliźniaczą na zabudowę jednorodzinna wolnostojącą sprawią, że stracą sens przyjęte wcześniej założenia i wypracowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Ponadto likwidacja intensywnej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy wielorodzinnnej i wskazanie terenów jedynie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne byłoby niespójne z polityką przestrzenną miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten, dla omawianego terenu wskazuje rozwój różnych form budownictwa mieszkaniowego oraz usług podstawowych.

2. **Państwo Mirosław Zozula, Olimpia Frończuk, Jarosław Kozula** wnoszą o:
 - 1) przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem U-1;
 - 2) przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MNI-4, MNI-5, MNI-7, MNI-9;
 - 3) przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MW-1, MW-2, MW-3, MW-4;
 - 4) przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinna terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem US-2;
 - 5) wnioskuje aby tereny przeznaczone pod usługi oznaczone w projekcie planu symbolem U-2 były zlokalizowane na obrzeżach osiedla, a nie w jego centralnej części;
 - 6) wnioskuje, aby dla całego obszaru objętego planem zostały określone szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości oraz żeby scalenie i podział nieruchomości były dokonane przez Urząd Miasta Biała Podlaska.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag
Uzasadnienie:

Ad. 1- 4. Ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie kształtowania zabudowy wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego tj. drogi KDL-1, mają na celu stworzenie zwartej i harmonijnej zabudowy w tej części osiedla. Zabudowa wielorodzinną poprzez swój charakter przestrzenny musi zostać, w sposób harmonijny wkomponowana w całość tkanki projektowanego osiedla, szczególnie przy głównym ciągu komunikacyjnym. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o większej intensywności zabudowy ma na celu zrównoważone zagospodarowania tych terenów i zagwarantuje zachowanie ładu przestrzennego jaki został ustalony w projekcie planu. Zlikwidowanie terenów pod zabudowę wielorodzinną, terenów pod zabudowę usługową i terenu sportu i rekreacji oraz zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę jednorodzinna intensywną – szeregową lub bliźniaczą na zabudowę jednorodzinna wolnostojącą sprawią, że stracą sens przyjęte wcześniej założenia i wypracowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Ponadto likwidacja intensywnej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy wielorodzinnnej oraz terenów usług i wskazanie terenów jedynie pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne byłoby niespójne z polityką przestrzenną miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dokument ten, dla omawianego terenu wskazuje rozwój różnych form budownictwa mieszkaniowego oraz usług podstawowych.

Ad. 5. Na terenach przy ul. Akademickiej zarówno już zagospodarowanych jak i przeznaczonych do zagospodarowania w opracowywanym planie, brak jest obiektów usługowych zaspakajających podstawowe potrzeby mieszkańców.

Projekt planu uwzględnia potrzebę lokalizacji terenów usług osiedlowych w pobliżu ul. Akademickiej, niezbędnych do obsługi terenu objętego projektem planu, jak i najbliższego ich sąsiedztwa. Lokalizacja usług na tym terenie wynika także z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Podlaską.

Lokalizacja terenów usług na obrzeżach terenu objętego planem traci swoją rolę jako funkcji o dobrej dostępności, zaspokajającej podstawowe potrzeby mieszkańców. Celem projektu planu nie jest marginalizacja funkcji. Przyjmuje się iż dojazd do usług powinien generować jak najmniejszą ilość przejazdów poprzez tereny zabudowy mieszkaniowej, dlatego też w sporządzonym projekcie planu obszar usług został zlokalizowany przy głównych ciągach komunikacyjnych osiedla tj. ul. Akademicka oraz projektowaną drogą KDL-1. Takie usytuowanie omawianego terenu zapewni płynny ruch do i z obszarów usług przy jak najmniejszej uciążliwości dla sąsiednich terenów.

Ad. 6. Proces scalenia i podziału nieruchomości polega na przekształceniu niekorzystnie ukształtowanych nieruchomości w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym.

Teren wskazany do objęcia scaleniem obejmuje nieruchomości, które na skutek ustaleń projektu planu miejscowego otrzymają zupełnie inny układ. Podział i zagospodarowanie tych terenów bez przeprowadzenia procedury scalenia będzie niemożliwy lub też bardzo utrudniony. Pozostałe nieruchomości będzie można zagospodarować i podzielić na zasadach ogólnych. Działka budowlana może składać się z kilku działek gruntu i nie ma potrzeby obejmowania wszystkich działek objętych projektem planu scaleniem i podziałem.

3. **Pan Adam Mucha** nie zgadza się na projektowaną zabudowę szeregową wzdłuż ulic osiedlowych położonych na południe od ul. Dmowskiego, gdyż obawia się, że tego rodzaju działek nie uda się sprzedać. Wnosi o zaprojektowanie w miejsce działek szeregowych działek do zabudowy wolnostojącej.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Na terenach przeznaczonych, w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Os. Akademicka”, na zabudowę jednorodziną intensywną, wskazuje się możliwość realizacji zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.

Ustalenia planu, takie jak funkcja terenu, forma realizacji zabudowy oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek dotyczące warunków i zasad realizacji inwestycji są wiążące dla inwestora, ale to do niego należy decyzja jaką formę obiektu przyjmuje do budowy. Na terenach intensywnej zabudowy jednorodzinnej ustala się możliwość realizacji zabudowy szeregowej, nie jest to jednak wymóg bezwzględnej realizacji.

Wprowadzenie większej intensywności zabudowy na omawianych terenach ma swoje uzasadnienie w odniesieniu do całości układu przestrzennego projektowanej tkanki miejskiej. Położenie terenów przy głównych osiach komunikacyjnych osiedla narzuca ich odmienny charakter. Zagospodarowanie tych przestrzeni wymaga działań, które pozwolą na utworzenie harmonijnego, estetycznego i czytelnego układu zgodnego z zasadami ładu przestrzennego.

Ponadto sąsiedztwo projektowanej zabudowy wielorodzinnej, wymusza konieczność harmonijnego jej wkomponowania, a wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej o większej intensywności zrównoważy zagospodarowanie tych terenów i zagwarantuje zachowanie ładu przestrzennego.

Zmiana terenów przeznaczonych na zabudowę jednorodziną intensywną-szeregową lub bliźniaczą, na zabudowę jednorodziną wolnostojącą sprawi, że stracą sens przyjęte wcześniej założenia i wypracowane rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne.