

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

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:

I. Jadwiga Chorąży, Bartosz Chorąży, Radosław Chorąży, California Trailer Sp z o.o. – Ewa Magier wnoszą o:

1. określenie minimalnej wysokości zabudowy, dla części planu obejmującego działki wnioskodawców, na 7 metrów;
2. określenie minimalnego współczynnika ilości miejsc parkingowych, dla części planu obejmującego działki wnioskodawców, na poziomie 20 miejsc postojowych na każde 1000m² powierzchni użytkowej usług.

Rozstrzygnięcie: uwzględnia się uwagę, o której mowa w pkt. 1 oraz uwzględnia się w części uwagę, o której mowa w pkt. 2.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Wprowadzenie zmiany minimalnej wysokości zabudowy na 7 metrów, zgodnie z wnioskiem zainteresowanych nie stanowi naruszenia ustaleń dokumentów zewnętrznych, których zapisy musi uwzględniać plan miejscowy. Powyższa zmiana nie narusza także ogólnych ustaleń i wytycznych dotyczących zagospodarowania terenów objętych planem miejscowym. Uwzględniona zmiana zapisu nie powoduje zmiany funkcji i jest zgodna ze studium.

Ad. 2. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska określa wskaźnik projektowania parkingów dla zabudowy usługowej od 20 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej usług. Zapisy studium w powyższym zakresie określają minimalny wskaźnik dla obszarów usług wyznaczanych w planach miejscowych na terenie miasta, z wyłączeniem obszaru śródmiejskiego. Powyższy wskaźnik zaspokaja minimalne potrzeby w zakresie realizacji usług. Specyfika terenów, jakie zostały wyznaczone w projekcie planu pod nazwą „WITOSA” tj. lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², powoduje, że minimalny wskaźnik przyjęty w studium jest niewystarczający. Przyjęty pierwotnie, w projekcie planu, wskaźnik projektowania parkingów na poziomie 50 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej budynku, po szczegółowej analizie, skorygowano do poziomu 30 miejsc postojowych/1000m² powierzchni użytkowej budynku. Skorygowany wskaźnik powinien w sposób wystarczający zabezpieczać dobowe charakterystyki zmienności dojazdów i wyjazdów osób kupujących oraz pracowników projektowanych usług. Budowa obiektów wielkopowierzchniowych handlowych generuje duży ruch pojazdów i nie może on powodować problemów komunikacyjnych w otoczeniu w związku z jego funkcjonowaniem. Dlatego też, obszary usług wskazane z projekcie planu

miejscowego, nie mogą być zrównywane z innymi obszarami usług podstawowych czy komercyjnych, a przyjęcie minimalnego wskaźnika parkingowego, określonego w studium dla wszystkich terenów usług jest sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju.

II. Bialskie Meble sp. z o.o. wnoszą o zmianę projektu planu miejscowego poprzez likwidację zaprojektowanej drogi publicznej W12 KDL-G bądź przesunięcie jej na działkę nr ewid. 380 będącą własnością spółki składającej uwagi.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi.

Uzasadnienie:

Układ drogowy w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Witosa” został zaprojektowany tak, aby stanowił kontynuację istniejących i planowanych wcześniej rozwiązań drogowych oraz zapewniał komfortową obsługę inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych przewidywanych na tym terenie. Przesunięcie drogi oznaczonej w planie symbolem W12 na działkę nr 380 będącą własnością Bialskich Mebli sp. z o.o. uniemożliwiłoby ekonomiczny rozkład terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe (oznaczone w planie symbolami W7 i W8) oraz zaburzyłoby ciąg komunikacyjny, który w obecnej wersji Planu jest optymalny dla organizacji ruchu na tym terenie.

Obszar działki nr 380 zarówno w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Biała Podlaska jak i w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska pod nazwą „Witosa” przeznaczony jest pod działalność komercyjną ze szczególnym uwzględnieniem obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m². Kształt i układ własności na terenie objętym planem Witosa (wąskie i długie działki) uniemożliwiają indywidualne zagospodarowanie poszczególnych działek przez inwestorów i wymuszają konsolidację działek w celu wprowadzenia spójności komercyjnej funkcji terenu. Ponadto w świetle „Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” miejscowy plan zagospodarowania musi być zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania, które w przypadku miasta Biała Podlaska przewiduje na tym terenie obiekty handlowo-usługowe wielkopowierzchniowe, co również wyklucza indywidualne zagospodarowanie działki w obecnym kształcie.

Nieprawdziwe jest stwierdzenie zawarte w uwadze Bialskich Mebli sp. z o.o., że działka ta „nie ma żadnej przydatności”. Teren ten planowany jest jako część składowa dużego kompleksu usługowego lub centrum handlowego, co wydatnie zwiększa jego wartość tym bardziej, że staje się dostępny komunikacyjnie również od strony dróg W9 i W11.

W związku powyższymi uwarunkowaniami uwaga nie może zostać uwzględniona.