

**Załącznik nr 2 do
uchwały Nr XXIX/270/13
Rady Miasta Biała Podlaska
z dnia 29 lipca 2013 r.**

**Rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska
obejmującego obszar „PÓŁNOCNA”**

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

1. Właściciele działek objętych planem zagospodarowania przestrzennego „Witosa” , California Trailer Sp. z o. o. Biała Podlaska , ul. Sidorska 117 c wnioskuje o uwzględnienie rozwiązań komunikacyjnych mających na celu poprawę płynności ruchu na ul. Celników Polskich na odcinku od ronda w kierunku zachodnim do ul. Witosa (granica planów „Północna” i „Witosa”).

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwagi

Uzasadnienie:

Ulica Celników Polskich na odcinku od ronda w kierunku zachodnim do ul. Witosa posiada w projekcie planu „PÓŁNOCNA” szerokość 25 m w liniach rozgraniczających. Szerokość ta jest wielkością wystarczająca dla drogi kategorii lokalnej, która jest kontynuacją drogi z obowiązującego miejscowego planu „Witosa”. Rozwiązania drogowe poprawiające płynność ruchu przy Urzędzie Celnym są możliwe w ustalonych liniach rozgraniczających i nie wymagają zmiany ustaleń planu. Projektowana ul. Armii Krajowej, która jest planowana jako zbiorcza, poprawi płynność ruchu na obszarze planu i umożliwi inny dojazd do ul. Witosa od strony północnej.

2. MAG Sp. z o. o., ul. Jasna 7 lokal 1, Lublin wnosi o:

- 1) Przywrócenie zapisu umożliwiającego realizację obiektów zarówno do 2000 m² jak i powyżej dla terenu 3UC;
- 2) Usunięcie ograniczenia dolnej wysokości zabudowy dla obiektów handlowych w § 47 ust. 4;
- 3) Dopuszczenie możliwości podziału terenu UC na działki o powierzchni min 0,2 ha;
- 4) Usunięcie ograniczenia dolnej wysokości dla obiektów handlowych w § 49 ust. 5;
- 5) Dopuszczenie możliwości realizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenach wskazanych w § 49.

Rozstrzygnięcie: nie uwzględnia się uwag

Uzasadnienie:

Ad. 1)

Zgodnie ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Podlaska zostały wskazane rozmieszczenie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych istniejących i projektowanych. Wykonując dyspozycje art. 20 w/w ustawy plan miejscowy, nie może naruszać ustaleń studium, w związku z powyższym w sporządzanej zmianie planu „PÓŁNOCNA” zostały wskazane tereny istniejących i projektowanych

obszarów lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych. Zgodnie z zapisem § 47, na terenie 3UC wyznacza się funkcję rozmieszczenia obiektów handlowych powyżej 2000m². Ten sam paragraf w punkcie 1 wskazuje także rozwój komercyjnych funkcji usługowych z zakresu handlu. Z powyższych zapisów wynika, iż istnieje możliwość lokalizowania na terenie 3UC mniejszych obiektów handlowych, towarzyszących wiodącemu kierunkowi rozwoju czyli lokalizacji obiektów wielkopowierzchniowych.

Ad. 2) i ad. 4)

Uwzględniając cel opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został określony w § 3 projektu uchwały, ustalona wysokość obiektów wynika z konieczności zachowania proporcji dużych powierzchniowo obiektów, zarówno handlowych, jak i produkcyjnych, składowych i magazynowych do ich wysokości. Określenie minimalnej wysokości zabudowy obiektów podstawowych, która nie dotyczy obiektów technicznych i pomocniczych jest elementem kształtowania zabudowy tworzących harmonijną całość. Dbłość o ład przestrzenny na obszarze objętym planem miejscowym, jest zadaniem samorządu. Uporządkowanie przestrzeni w strefie inwestycyjnej miasta powinno polegać na docelowym określeniu sposobu użytkowania gruntów oraz zasad decydujących o wysokiej jakości struktur przestrzennych tego obszaru, w tym wysokości zabudowy.

Ad. 3)

Zasady podziału nieruchomości zostały określone z uwzględnieniem przeznaczenie terenu i kierunków rozwoju określonych funkcji. Celem planu miejscowego w zakresie lokalizacji funkcji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych jest dążenie do przeciwdziałania rozdrobnieniu terenu. Konieczność budowy nowych dróg bądź stosowania służebności przejazdu, stoi w sprzeczności z funkcją podstawową terenu, której celem jest lokalizacja obiektów o dużych powierzchniach, wymagających dużych parkingów.

Ad. 5)

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 10 ust. 1 pkt. 1 wymagała ustalenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, które mogą być przeznaczone, w gminach powyżej 20 000 mieszkańców pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m². Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „POŁNOCNA” wyznaczył tylko jeden teren 3UC na lokalizację takiego obiektu. Nie może więc być mowy, że na innych terenach w granicach obowiązującego planu miejscowego można lokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Ponadto należy zauważyć, iż lokalizacja nowych i istniejących obiektów wielkopowierzchniowych została wskazana w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym 21 kwietnia 2010r. Plan miejscowy nie może wskazywać nowych lokalizacji w/w obiektów niezgodnie ze studium. Takie działanie stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a jej skutkiem jest nieważność takiego przepisu prawa miejscowego. Na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2P, U istnieje jedynie możliwość rozbudowy istniejących obiektów wielkopowierzchniowych, ale tylko w wyznaczonym obszarze i przy zachowaniu zawartych w projekcie planu ustaleń.