

ZARZĄDZENIE NR 62/2019
BURMISTRZA CHOROSZCZY
z dnia 2 sierpnia 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Porosły

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z art.17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018r. poz. 2081 ze zm.) zarządzam, co następuje:

§1.

Uwzględniam uwagi dotyczące:

- 1) przekształcenia działek nr 305/3 i 304/2 w obrębie Porosły „na działki budowlane, a nie przemysłowo-usługowe”;
- 2) zmiany ustaleń o konieczności wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach na których prowadzona jest działalność gospodarcza, aby zapis ten dotyczył wyłącznie działalności uciążliwej;
- 3) określenia wysokości budowli, a nie wyłącznie budynków, na terenie 3PU.

§2.

Nie uwzględniam uwag dotyczących:

- 1) wprowadzenia ogrodzeń terenów przemysłowych barierami akustycznymi lub gęstą, wysokopienną zielenią;
- 2) braku jednoznacznego określenia poziomu hałasu podczas produkcji;
- 3) wprowadzenie zakazu wykonywania usług znacząco oddziałujących na środowisk na całym obszarze objętym zmianą planu;
- 4) braku w projekcie zmiany planu:
 - a) definicji wskaźnika intensywności zabudowy;
 - b) ustaleń z zakresu obsługi komunikacyjnej terenu 3PU,
 - c) określenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3PU,
 - d) konkretnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych;
- 5) odstąpienia od ustalenia stawki procentowej, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem zmiany planu;
- 6) spadku wartości nieruchomości położonych w sąsiedztwie zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 7) nie odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do ustaleń zawartych w projekcie zmiany planu oraz do oddziaływania na życie i zdrowie mieszkańców w wyniku realizacji przedsięwzięć o nieznanym profilu produkcji;
- 8) braku strefy buforowej pomiędzy strefą mieszkaniową, a przemysłową;
- 9) nie poszerzanie terenów produkcyjnych w sąsiedztwie działek z zabudową jednorodziną;
- 10) innych, sformułowanych podobnie jako protest przeciwko przeznaczeniu terenów w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod zabudowę produkcyjno-usługową.

§3

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag wymienionych w § 1 i 2 zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia,

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BURMISTRZ

mgr inż. Robert Wardziński

**Załącznik
do zarządzenia Nr 62/2019
Burmistrza Choroszczy
z dnia 2 sierpnia 2019 r.**

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Porosły

Ad. § 1 ust. 1

Zmiana przeznaczenia działek nr 305/3 i 304/2 w obrębie Porosły „na działki budowlane” została zrozumiana jako przeznaczenie tych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi. Jest to możliwe z uwagi na podobne zagospodarowanie i przeznaczenie działek położonych po strony południowej i zachodniej.

Ad. §1 ust. 1 pkt 2

Ustalenia o konieczności wprowadzenia zieleni izolacyjnej na działkach, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, zostaną zmienione, aby dotyczyły one wyłącznie działalności uciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej.

Ad. §1 ust. 1 pkt 3

W projekcie zmiany planu ustalono wysokość budynków, która dla terenu 3PU nie powinna wynosić więcej niż 12 m. Nie określono wysokości zabudowy, gdyż pojęcie „zabudowy” nie zostało zdefiniowane w żadnych przepisach. Powszechnie jest ono rozumiane jako wszelkiego rodzaju obiekty budowlane. Aby doprecyzować ustalenia projektu zmiany planu wysokość innych obiektów budowlanych zostanie ustalona jako wynikająca z potrzeb technologicznych.

Ad. § 2 ust.2 pkt 1 i 2

Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu wprowadzenie ogrodzeń terenów przemysłowych barierami akustycznymi lub gęstą, wysokopienną zielenią jest możliwe. Sprawy ochrony przed hałasem oraz zieleni izolacyjnej zostały potraktowane w ustaleniach projektu zmiany planu znacznie szerzej i nie ograniczają się one wyłącznie do ogrodzeń. W zakresie ochrony przed hałasem ustalono „stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia” (§11 ust. 5 pkt 2 projektu uchwały). Wprowadzono również obowiązek „wprowadzenia zwartej zieleni izolacyjnej wokół granic działki budowlanej, na której prowadzona jest działalność gospodarcza” (§11 ust.1 pkt 3 projektu uchwały). W wyniku uwzględnienia uwagi, o której mowa w §1 pkt. 2 ustalenia te zostaną zmienione, aby dotyczyły one wyłącznie działalności uciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenu 3PU zawarto zapis, iż „technologię prowadzonej działalności należy rozwiązać w sposób jak najmniej uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich – wskazana zieleń izolacyjna lub ogrodzenie pełne (§31 ust.5 pkt 6 projektu uchwały). ;

Konieczność stosowania barier akustycznych wynika z przekroczenia obowiązujący norm natężenia hałasu. Sprawy uciążliwości akustycznej i innej są rozpatrywane na etapie pozwolenia na budowę dla konkretnego zamierzenia budowlanego. Każdy inwestor obowiązany jest stosować takie rozwiązania technologiczne, aby jego działalność nie powodowała ograniczeń w użytkowaniu działek sąsiednich.

Ad. § 2 ust.2 pkt 3

Uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu wykonywania usług znacząco oddziałujących na środowisk na całym obszarze objętym zmianą planu nie jest do końca zrozumiała. Rodzaje

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określone są w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. - tj. z dnia 21 grudnia 2015 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 71), w którym przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko zostały podzielone na dwie grupy. Zgodnie z tym podziałem na wszystkich obszarach zmiany planu wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach przeznaczonych w zmianie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Na etapie procedury planistycznej nie jest rozpatrywane konkretne zamierzenie inwestycyjne. Zgodnie z proponowanym przeznaczeniem terenów w projekcie zmiany planu mogą to być wszelkie inwestycje związane z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami oraz produkcją. Uzyskanie pozwolenia na budowę na każdą inwestycję zostanie poprzedzone dokładnym rozpoznanie wpływu tej inwestycji na środowisko.

Ad. § 2 ust.2 pkt 4 lit a

W projekcie zmiany planu nie podano definicji pojęcia „wskaźnika intensywności zabudowy”, gdyż pojęcie to zostało wyjaśnione w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Zgodnie z art. 15 ust 1 pkt 6 ww. ustawy intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ad. § 2 ust.2 pkt 4 lit b

W projekcie zmiany planu nie ustalono nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 3PU, gdyż teren ten nie przylega bezpośrednio do drogi publicznej. Nieprzekraczalna linia zabudowy to linia, której nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy (§3 pkt 3 projektu uchwały).

Ad. § 2 ust.2 pkt 4 lit c

W projekcie zmiany planu ustalono obsługę komunikacyjną terenu 3PU na dotychczasowych warunkach. Obecnie do firma „Letniskowo”, położona na pograniczu dwóch gmin: miasta Białegostoku i Choroszczy ma zapewniony dojazd od strony ul. Elewatorskiej, a teren 3PU łącznie z działkami położonymi pomiędzy granicą gminy Choroszcz i miasta Białegostoku będzie stanowił jeden kompleks terenów produkcyjno-usługowych obsługiwanych drogą wewnętrzną połączoną z ul. Elewstorską.

Ad. § 2 ust.2 pkt 4 lit d

Ustalenia zmiany planu nie przewidują odprowadzenie wód deszczowych z działek budowlanych do gminnej kanalizacji deszczowej. Odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie. W zmianie planu szczegółowo określono sposób zagospodarowania działek, aby wody opadowe zatrzymać u źródła ich powstawania (§23 projektu uchwały). Kształtowanie terenu umożliwiające spływ wód na działki sąsiednie jest niedopuszczalne, co również wynika z obowiązujących przepisów budowlanych – warunków technicznych w budownictwie.

Ad. § 2 ust.2 pkt 5 i 6

Ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości w związku uchwaleniem zmiany planu jest wymogiem obligatoryjnym, wynikającym z obowiązkowego zakresu planu, określonego w art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie zmiany planu ustalono tę stawkę w wysokości 10% (§ 29 projektu uchwały). Jest to wyraźnie mniej od stawki maksymalnej wynoszącej 30% zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Ustalenia planu mogą również po-

wodować obniżenie wartości nieruchomości, o ile w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. Kwestie te reguluje art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. § 2 ust.2 pkt 7

Początkowo zmiana planu była procedowana z zakresie 4 odrębnych obszarów, dla których został sporządzony projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt ten był przedmiotem opiniowania i uzgodnień. Ze względu na brak uzgodnienia rozwiązań komunikacyjnych jednego z obszarów, procedura sporządzania zmiany planu jest kontynuowana w zakresie 3 pozostałych obszarów. To, że prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona w szerszym zakresie, w odniesieniu do 4 obszarów zmian, nie zmienia jej aktualności w zakresie prognozowanego wpływu na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planistycznych w poszczególnych obszarach zmiany planu. Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie do projektu uchwały w sprawie zmiany planu został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białymstoku oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Białymstoku. Oba organy zaopiniowały projekt zmiany planu i prognozę bez zastrzeżeń, a odniesienie się w prognozie do wpływu ustaleń zmiany planu na życie i zdrowie mieszkańców zostało uznane za wystarczające. Projekt planu nie odnosi się do konkretnego zamierzenia budowlanego i nie zmienia dotychczasowego zagospodarowania terenu, a jedynie ustala przeznaczenie terenu oraz określa jego sposób zagospodarowania i warunki jego zabudowy. Umożliwia przyszłą zabudowę i zagospodarowanie dla każdego podmiotu dysponującego terenem w granicach planu. Na etapie przygotowania procesu budowlanego zamierzenia inwestorów zostaną skonkretyzowane. Uzyskanie pozwolenia na budowę zostanie poprzedzone dokładnym rozpoznaniem wpływu przedsięwzięcia na środowisko, prowadzonym w razie potrzeby oddzielnym postępowaniem. Wówczas oddziaływanie na życie i zdrowie mieszkańców zostanie ponownie ocenione.

Ad. § 2 ust.2 pkt 8, 9 i 10

Celem zmiany planu jest przeznaczenie niewielkiej enklawy gruntów rolnych na cele niezwiązane z produkcją rolniczą. Pozostawienie tych terenów jako przeznaczonych do dalszego rolniczego użytkowania jest nieuzasadnione, gdyż tereny te obecnie nie są wykorzystywane do produkcji rolniczej. Ponieważ sąsiadują one z dużym kompleksem zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie miasta Białegostoku przeznaczenie tych terenów również pod produkcję i usługi jako kontynuację istniejącej zabudowy jest zasadne.

Pozostawienie terenów rolnych jako buforu pomiędzy zabudową mieszkaniowo-usługową, a produkcyjno-usługową byłoby wbrew oczekiwaniom ich właściciel, którzy chcieliby swoje działki wykorzystać na cele inwestycyjne. Każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Urząd Miejski w Choroszczy nie jest organem upoważnionym do wydawania pozwoleń na budowę ani przeprowadzania kontroli inwestycji prowadzonych przez inne podmioty.

BURMISTRZ

mgr inż. Robert Wardziński