

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XLVIII/195/18
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 27.09.2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie**

**ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

I wyłożenie:

1. Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, do którego sporządzenia przystąpiono Uchwałą Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2017 r. do 29 stycznia 2018 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 20 lutego 2018 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 11 pkt 8 ustawy, do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie wpłynęło 8 uwag.
4. Uwagi złożone do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, wyłożonego w dniach od 29 grudnia 2017 r. do 29 stycznia 2018 r. Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, jak poniżej:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

M. Piotr (dn. 31.01.2018);

Treść uwagi

W nawiązaniu do Obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2017 r. oraz w nawiązaniu do dyskusji publicznej z dnia 18 stycznia 2018 r. wnoszę

uwagi do projektu. Kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie dotyczące działki nr 503/1 przy ul. Warszawskiej 43, której jestem właścicielem.

Uzasadnienie:

Przedstawione w planie rozwiązanie nie uwzględnia mojego wniosku i uniemożliwia mi prowadzenie działalności gospodarczej. Dnia 4 listopada 1991 r. rozpocząłem działalność gospodarczą w formie skupu metali kolorowych i złomu stalowego w Wysokim Mazowieckim przy ul.25-lecia Osiedl 12. Dnia 15 kwietnia 1996 r. na podstawie odpowiednich zaświadczeń i decyzji uzyskanych Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie rozpocząłem działalność gospodarczą przy szosie do Zambrowa, działka 503/1 obecnie ul. Warszawska nr 43).

Dnia 2 lutego 2004 r. otrzymałem zezwolenie wydane przez Starostwo Powiatowe w Wysokim Mazowieckim na zbieranie, składowanie i transport odpadów innych niż niebezpieczne na działce 503/1 przy szosie do Zambrowa.

Uzyskałem pozwolenie na uzbrojenie działki i dokonałem inwestycji (telefon, woda, prąd, ogrodzenie działki, szopa). Poniosłem znaczne nakłady finansowe. Starłem się o warunki zabudowy budynku mieszkalnego lub biurowego. Decyzja była odmowna.

Niejednokrotnie składałem wniosek o przeklasyfikowanie działki na przemysłowo-handlowo-usługową. Tylko na jeden z nich otrzymałem odpowiedź pozytywną. Dotyczy to

przedostatniego wniosku z dnia 12 stycznia 2010 r. Odpowiedź otrzymałem po dwóch latach w dniu

3 lipca 2012r. (kserokopia w załączniku). W której Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna

dopuszcza zmianę przeznaczenia części działki na wnioskowaną przeze mnie przemysłowo- usługową od strony południowej na głębokości 40 metrów. Zgodziłem się na takie rozwiązanie, jednak w związku z tą sprawą Urząd nie podjął dalszych kroków. W odpowiedzi na ogłoszenie z dnia 20 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia

zmiany Studium ponownie złożyłem w dniu 6 maja 2015 r. wniosek o przeklasyfikowanie działki

503/1 na przemysłowo-usługową. Nie otrzymałem pisemnej odpowiedzi. Jednak w Urzędzie zapewniono mnie, że wniosek został uwzględniony. Natomiast przedstawiony do publicznego wglądu

projekt zmian Studium, mojego wniosku nie uwzględnia.

Działalność gospodarczą prowadzę na tej działce od 22 lat. Obecnie z tej działalności utrzymują się dwie rodziny. Jest to jedyne źródło dochodu. Mam obawy, czy będę mógł prowadzić dalej działalność gospodarczą. Przez blokujące działanie i przepisy nie mam od wielu lat możliwości rozwoju swojej firmy. Miałem i nadal mam szczere chęci poprawienia estetyki miejsca, jak

i wizerunku swojej firmy oraz wizerunku miasta. Jednak przepisy mi tego nie umożliwiają. Nadal

jestem skłonny do przyjęcia rozwiązania przeklasyfikowania części działki od strony południowej na głębokość 40 metrów. Jeśli w wyniku zmiany przepisów to rozwiązanie sprawia trudności, i obszar jest zbyt mały by go przekwalifikować, na dyskusji publicznej z dnia 18 stycznia 2018 r. zaproponowano rozwiązanie. Mianowicie zaproponowano włączenie do wniosku działki sąsiadującej nr 502, której właścicielem jest mój syn Dariusz Mierzejewski. Zgadzam się na to rozwiązanie. Właściciel działki złoży stosowne pismo o przekwalifikowanie działki na przemysłowo-usługową.

Załącznik nr 1

Nawiązując do Pana wniosku z dnia 12.01.2010 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta działki oznaczonej nr ewid. 503/1 z działki rolnej na działkę o przeznaczeniu przemysłowo-handlowo-usługowym informuję, że wniosek ten został rozpatrzony pozytywnie przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Dopuszczeniem do zmiany jest realizacja od strony południowej na głębokości 40,0 m.

Załącznik nr 2

W odpowiedzi na Ogłoszenie z dnia 20 kwietnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnoszę o przekwalifikowanie działki o nr ewid. 503/1, położonej w Wysokim Mazowieckim przy ul. Warszawskiej 43, z działki rolnej na działkę przemysłowo-handlowo-usługową. W celu prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu handlu materiałami budowlanymi, materiałami stalowymi i skupu złomu.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w całości, funkcja produkcyjno-usługowa, w tym lokalizacja skupu i magazynowania złomu, budzi konflikt z istniejącymi uwarunkowaniami (w pobliżu przebiega ciek wodny, wokół którego znajduje się korytarz ekologiczny). Ponadto lokalizacja ww. funkcji na wjeździe do miasta zaburza ogólny wizerunek miasta. Dlatego w projekcie studium wprowadza się funkcję nieuciążliwą, jaką jest zabudowa mieszkaniowa z usługami.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

M. Dariusz (dn. 31.01.2018);

Treść uwagi

W nawiązaniu do dyskusji publicznej z dnia 18 stycznia 2018 r., w sprawie zmiany Studium oraz w nawiązaniu do Wniosku Piotra Mierzejewskiego z dnia 6 maja 2015 r. o przekwalifikowanie działki nr ewid. 503/1 położonej w Wysokiem Mazowieckiem, wnoszę o przekwalifikowanie działki o nr ewid. 502, położonej w Wysokiem Mazowieckiem, na przemysłowo-usługową, w celu prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu branży metalowej. Oświadczam, że jestem właścicielem wymienionej działki od dnia 6 grudnia 2017 r.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w całości, funkcja produkcyjno-usługowa, w tym lokalizacja skupu i magazynowania złomu, budzi konflikt z istniejącymi uwarunkowaniami (w pobliżu przebiega ciek wodny, wokół którego znajduje się korytarz ekologiczny). Ponadto lokalizacja ww. funkcji na wjeździe do miasta zaburza ogólny wizerunek miasta. Dlatego w projekcie studium wprowadza się funkcję nieuciążliwą, jaką jest zabudowa mieszkaniowa z usługami.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

M. Mieczysław, (dn. 14.02.2018);

Treść uwagi

W związku z ogłoszonym do wyłożenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie proszę o zmianę przeznaczenia działki ozn. nr. ewid. 289/35 zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga w części nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w części, wprowadzono obszary produkcyjno-usługowe w sąsiedztwie istniejących obszarów o tej samej funkcji, w zamian za zrezygnowanie z części projektowanych obszarów w północnej części w sąsiedztwie przebiegu granicy ekologicznego korytarza

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

P. Dorota i P. Krzysztof (dn. 15.02.2018);

Treść uwagi

Po zapoznaniu się z projektem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie wnosimy następującą uwagę dotyczącą działki numer ewidencyjny 482 położonej w Wysokiem Mazowieckie. Uwzględnienie w projekcie przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w całości, niezgodne z przyjętą polityką gminy. Spowoduje rozproszenie zabudowy. Brak obsługi komunikacyjnej dla całej działki.

II wyłożenie:

1. Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, do którego sporządzenia przystąpiono Uchwałą Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, ponownie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 13 marca do 11 kwietnia 2018 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 4 maja 2018 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 11 pkt 8 ustawy, do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie wpłynęły 2 uwagi.
4. Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, ponownie wyłożonego w dniach od 13 marca do 11 kwietnia 2018 r. Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uwag nie rozstrzyga się.

III wyłożenie:

1. Zgodnie z art. 11 pkt 7 ustawy projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, do którego sporządzenia przystąpiono Uchwałą Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, ponownie wyłożony został do publicznego wglądu w dniach 28 czerwca do 26 lipca 2018 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 17 sierpnia 2018 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 11 pkt 8 ustawy, do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie wpłynęło 5 uwag.
4. Uwagi złożone do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, ponownie wyłożonego w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2018 r. Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga się, jak poniżej:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

C. Żaneta, Kulesze Kościelne (dn. 25.07.2018)

Treść uwagi

Proszę o ujęcie moich działek o nr 556 i 557 położonych w Wys. Maz. Przy ulicy Podlaskiej pod zabudowę jednorodzinną nowym planem zabudowy miasta.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga w części nieuwzględniona

Uwaga nie uwzględniona w części, część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

W. Cezary, Wysokie Mazowieckie (dn. 25.07.2018)

Treść uwagi

Uprzejmie proszę o objęcie mojej działki nr 554 pasem przy drodze do wsi Michałki ul. Podlaska planem pod zabudowę mieszkaniową, ponieważ działkę nawiozłem ziemią. Teraz przy drodze tej, teren działki jest dużo wyższy od poziomu drogi i nie jest zalewowy. Proszę o pozytywne załatwienie mego podania.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w całości, zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wynika z map ryzyka powodziowego, których wyznaczenie nie leży w kompetencji Urzędu Miasta.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

K. Joanna, K. Wojciech, Wysokie Mazowieckie (dn. 07.08.2018)

Treść uwagi

Po zapoznaniu się w dniu 24 lipca 2018 r. z aktualnym projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej jako: projekt zmiany Studium) oraz w ślad za naszym pismem z dnia 28 maja 2018 r., podtrzymujemy w całości nasz wniosek dotyczący sposobu przeznaczenia w projekcie zmiany Studium przeznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 289/33, stanowiącej naszą własność. Aktualny projekt Studium obarczony jest istotnym błędem merytorycznym w zakresie odzwierciedlenia przebiegu granicy korytarza ekologicznego. W pierwszej kolejności wskazać należy, że należąca do nas nieruchomość nie leży w granicach jakiegokolwiek pasa ekologicznego,

co:

i. wprost wynika z mapy przebiegu korytarzy ekologicznych dostępnej na stronie internetowej pod adresem: <http://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>; zrzut z ekranu przedstawiający aktualny przebieg korytarza ekologicznego w północnej części miasta Wysokie Mazowieckie, z widoczną działką o numerze ewidencyjnym 289/33, stanowi Załącznik 1 do niniejszego pisma;

ii. zostało przez nas potwierdzone w ramach korespondencji z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Białymstoku, Delegaturą w Łomży. Kopia przedmiotowej korespondencji stanowi Załącznik 2 do niniejszego pisma. Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że zgodnie z uzyskanymi przez nas informacjami, zaproponowany przez Zakład Badania Ssaków PAN i Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, projekt przebiegu korytarzy ekologicznych – na które to opracowanie powołują się autorzy projektu zmiany Studium, jak również mowa jest o nim w Uchwale nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (Dz. Urz. Woj. Podl. Z dnia 11 lipca 2017 r., poz. 2777) – nie ma w żadnej mierze charakteru prawnie wiążącego. Okoliczność ta została potwierdzona przez nas w korespondencji z Instytutem Biologii Ssaków Polskiej Akademii Nauk. Kopia przedmiotowej korespondencji stanowi Załącznik 3 do niniejszego pisma. Odnosząc się natomiast do treści kopii postanowień Zarządu Województwa Podlaskiego z dnia 8 sierpnia 2017 r. (znak: PBPP.AL.PPL-410/U/19/17) oraz 10 października 2017 r. (znak: PBPP.AL.PPL-410/U/24/17) wskazać należy, że:

1) żadne z ww. postanowień nie nakazuje włączenia należącej do nas nieruchomości o numerze ewidencyjnym 289/33 w zakres korytarza ekologicznego;

2) ww. postanowienia odwołują się do nieaktualnej wersji przebiegu granic korytarzy ekologicznych z 2005 r. (Główny Korytarz Ekologiczny GKPN-23A Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi) – okoliczność ta powinna zostać podniesiona w ramach procedury odwoławczej od przedmiotowych postanowień, przy czym legitymacja czynna do zaskarżenia ww. postanowień przysługiwała Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że należąca do nas nieruchomość o numerze ewidencyjnym 289/33 jest zdecydowanie lepiej dostosowana do potrzeb potencjalnych inwestycji mieszkalno-usługowych, niż nieruchomości sąsiadujące.

Po pierwsze, wzdłuż działki o numerze ewidencyjnym 289/33 – przez całą jej długość - przebiega droga asfaltowa do miejscowości Zawrocie-Nowiny. Sąsiednie nieruchomości, które w aktualnym projekcie zmiany Studium zostały włączone w obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mają bezpośredniego dostępu do żadnej utwardzonej drogi publicznej. Nieruchomości te są więc w naturalny sposób mniej atrakcyjne dla potencjalnych inwestorów, niż należąca do nas działka o numerze ewidencyjnym 289/33.

Po drugie, działka o numerze ewidencyjnym 289/33 zarówno od strony miejscowości Zawrocie-Nowiny (od północy), jak również bezpośrednio od aktualnej linii zabudowy miasta Wysokie Mazowieckie (od południa), otoczona jest budynkami mieszkalnymi, co zdecydowanie ułatwi i zmniejszy koszty doprowadzenia przyłączy mediów do potencjalnych inwestycji. Natomiast nieruchomości sąsiadujące z działką o numerze ewidencyjnym 289/33 mają zdecydowanie mniej atrakcyjne położenie z perspektywy konieczności poniesienia bardzo wysokich kosztów związanych z chęcią doprowadzenia do nich niezbędnych mediów i infrastruktury.

W naszej ocenie ww. okoliczności zostały zupełnie pominięte na etapie opracowywania projektu zmiany Studium.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o:

- 1) wyłączenie działki o numerze ewidencyjnym 289/33 z obszaru projektowanego korytarza ekologicznego;
- 2) wyeliminowanie z oznaczenia działki o numerze ewidencyjnym 289/33 oznaczenia „ZL” (obszary leśne);
- 3) oznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 289/33 – w całości – jako obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nieuwzględniona w całości, przebieg korytarza ekologicznego wynika z uzgodnień z Zarządem Województwa Podlaskiego, wrysowanie takiego przebiegu granic było jednym z warunków uzyskania pozytywnego uzgodnienia projektu zmiany Studium.

Ponadto działka nr 289/33, której powierzchnia wynosi ok. 40ha, została w 2/3 (a więc aż ok. 26ha) przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową i usługową.

.....

Przewodniczący
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie