

OR.0050.394.2021

Zarządzenie Nr 393/21
Burmistrza Moniek
z dnia 30 kwietnia 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Mońki, zwanego „Osiedlem Zachód” w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu

Na podstawie art. 17, pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) stwierdza się, iż do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Mońki, zwanego „Osiedlem Zachód”, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 marca do 6 kwietnia 2021 r. i w terminie wyznaczonym do składania uwag – do 20 kwietnia 2021 r., wniesiono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

§ 1. Uwzględnia się uwagę wniesioną w dniu 26.03.2021 r. przez Panią [REDAKTOWANE] zam. ul. Kraszewskiego [REDAKTOWANE] 15-025 Białystok dotyczącą wniosku o przesunięcie drogi 17 KD-D w ten sposób, aby pas drogowy znajdował się na działce nr geodezyjny 378 (jak w pierwszej wersji planu), ponieważ aktualny projekt planu uniemożliwia dojazd do działki nr 378 oraz dostęp do mediów przebiegających w drodze, gdyż pomiędzy działką nr 378 a drogą jest inna działka nr 380 o szerokości ok. 5 m.

W nowej wersji planu droga 17 KD-D będzie obejmować część działki nr 378 oraz działkę nr 380.

Uwzględnienie uwagi nie powoduje konieczności powtarzania uzgodnień projektu planu, ponieważ nieznaczna korekta przebiegu planowanej drogi 17 KD-D nie wpływa na zasady rozwiązań przestrzennych projektu planu.

§ 2. Uwzględnia się uwagi wniesione w dniu 12.04.2021 r. przez pana [REDAKTOWANE], ul. Wyszyńskiego [REDAKTOWANE], 19-100 Mońki dotyczące wniosków o zniesienie na działce nr geodezyjny 385/13 projektowanych dróg 11 KD-D i 12 KD-D z jednoczesnym przedłużeniem drogi 15 KD-D do ulicy Kościelnej.

§ 3. Uwzględnia się uwagi wniesione w dniu 12.04.2021 r. przez panią [REDAKTOWANE] ul. Kościelna [REDAKTOWANE], 19-100 Mońki dotyczące wniosków o zniesienie na działce nr geodezyjny 384/6 projektowanych dróg 11 KD-D i 12 KD-D z jednoczesnym przedłużeniem drogi 15 KD-D do ulicy Kościelnej.

§ 4.1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 19.04.2021 r. przez panią [REDAKTOWANE] ul. Kościelna [REDAKTOWANE] 19-100 Mońki dotyczącej wniosku o nie przeznaczanie działek nr geodezyjny 376/2, 376/4, 376/6 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uwagi na uciążliwość jaką będzie ta zabudowa stanowiła dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także wpłynie na obniżenie wartości nieruchomości z istniejącą zabudową jednorodziną oraz pogorszenie warunków życia mieszkańców zabudowy jednorodzinnej.

2. Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- 1) przywołanie podstawy prawnej w postaci art. 144 Kodeksu Cywilnego dotyczącego powstrzymania się od działań na sąsiednich nieruchomościach, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą ze: społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, stosunków miejscowych, jest w tym

- przypadku bezzasadne, ponieważ uważamy za właściwe i racjonalne rozwiązania przestrzenne i warunki zabudowy wielorodzinnej na działkach 376/2, 376/4, 376/6 w projekcie przedmiotowego planu „Os. Zachód”, które opierają się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie zakłócą ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości, będących zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) nie podzielamy poglądu, że zabudowa wielorodzinna w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znacznie ingeruje w sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej i radykalnie utrudni życie mieszkańcom zabudowy jednorodzinnej; wprost przeciwnie, pobliska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i handlem w parterach budynków, przybliży dostęp do usług mieszkańcom zabudowy jednorodzinnej i ułatwi im życie. W przestrzennych warunkach miasta Mońki istnieje wiele obszarów z przemieszaną zabudową wielorodzinną i jednorodzinną w pełnej koegzystencji obu form zabudowy, ku zadowoleniu mieszkańców;
 - 3) przywołanie zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa” jest w tym przypadku bezzasadne ponieważ przepis ten zawarty w Rozdziale 5 w/w ustawy „Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji”, stosowany jest w sytuacji, gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast rozwiązania przestrzenne i warunki zabudowy w projekcie przedmiotowego planu „Os. zachód” opierają się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rozdział 2 „Planowanie przestrzenne w gminie” z uwzględnieniem Rozdziału 1 Przepisy ogólne”, dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
 - 4) samorząd gminy ma obowiązek dbania także o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nie posiadających możliwości zakupu mieszkań na rynku komercyjnym, stąd nadarzająca się okazja przeznaczenia w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów będących własnością gminy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (zabezpieczającą znaczne potrzeby mieszkaniowe najbardziej potrzebującym), nie może być zaprzepaszczona, bo pod jakie zagospodarowanie wnioskodawcy chcieliby przeznaczyć te gminne tereny - pod zabudowę jednorodzinną, które zaspokoilyby potrzeby mieszkaniowe tylko kilku mieszkańców?
Zabudowa wielorodzinna przewidziana jest wyłącznie na terenach będących własnością gminy i może stanowić wkład gminy do społecznego budownictwa mieszkaniowego.

§ 5. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 19.04.2021 r. przez 41 mieszkańców Moniek (lista z podpisami w załączeniu) dotyczącej wniosku o nie przeznaczanie działek nr geodezyjny 376/2, 376/4, 376/6 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z uwagi na to, że jest to niezgodne z art. 61 ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu przestrzennym, gdyż nie będzie można mówić o dobrym sąsiedztwie projektowanych bloków z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Ponadto, według wnioskodawców, zabudowa wielorodzinna będzie stanowić uciążliwość dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a także obniży walory krajobrazowe terenu z zabudową jednorodzinną oraz wpłynie na pogorszenie warunków życia mieszkańców zabudowy jednorodzinnej.

2. Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

- 1) przywołanie podstawy prawnej w postaci art. 61, ust.1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej tzw. „dobrego sąsiedztwa” jest w tym przypadku bezzasadne, ponieważ przepis ten zawarty w Rozdziale 5 w/w ustawy „Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji”, stosowany jest w sytuacji, gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast rozwiązania przestrzenne i warunki

zabudowy w projekcie przedmiotowego planu „Os. Zachód” opierają się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rozdział 2 „Planowanie przestrzenne w gminie” z uwzględnieniem Rozdziału 1 Przepisy ogólne” dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- 2) nie podzielamy poglądu, że zabudowa wielorodzinna w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej naruszy walory krajobrazowe i radykalnie utrudni życie mieszkańcom zabudowy jednorodzinnej; wprost przeciwnie, pobliska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami i handlem w parterach budynków, przybliży dostęp do usług mieszkańcom zabudowy jednorodzinnej i wprost ułatwi im życie. W przestrzennych warunkach miasta Mońki istnieje wiele obszarów z przemieszana zabudową wielorodzinną i jednorodziną w pełnej koegzystencji obu form zabudowy, ku zadowoleniu mieszkańców;
- 3) przywołanie zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa” jest w tym przypadku bezzasadne ponieważ przepis ten zawarty w Rozdziale 5 w/w ustawy „Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalenie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji”, stosowany jest w sytuacji, gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast rozwiązania przestrzenne i warunki zabudowy w projekcie przedmiotowego planu „Os. zachód” opierają się na przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rozdział 2 „Planowanie przestrzenne w gminie” z uwzględnieniem Rozdziału 1 Przepisy ogólne”, dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 4) samorząd gminy ma obowiązek dbania także o zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nie posiadających możliwości zakupu mieszkań na rynku komercyjnym, stąd nadarzająca się okazja przeznaczenia w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów będących własnością gminy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (zabezpieczającą znaczne potrzeby mieszkaniowe najbardziej potrzebującym), nie może być zaprzepaszczone, bo pod jakie zagospodarowanie wnioskodawcy chcieliby przeznaczyć te gminne tereny - pod zabudowę jednorodziną, które zaspokoiłyby potrzeby mieszkaniowe tylko kilku mieszkańców?

Zabudowa wielorodzinna przewidziana jest wyłącznie na terenach będących własnością gminy i może stanowić wkład gminy do społecznego budownictwa mieszkaniowego.

§ 6. Uwzględnienie uwag wymienionych w § 2 i 3 powoduje konieczność ponownienia uzgodnienia projektu planu z zarządcą dróg powiatowych na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

§ 7. Nieuwzględnione uwagi wymienione w § 4 i 5 zostaną przedstawione Radzie Miejskiej do rozstrzygnięcia.

§ 8. Zarządzenie stanowi element dokumentacji prac planistycznych.

§ 9. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ
mgr Zbigniew Karwowski