

**ZARZĄDZENIE Nr 261/2021**  
**Burmistrza Choroszczy**  
**z dnia 22 czerwca 2021 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia  
uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu  
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami) zarządzam, co następuje:

**§1.**

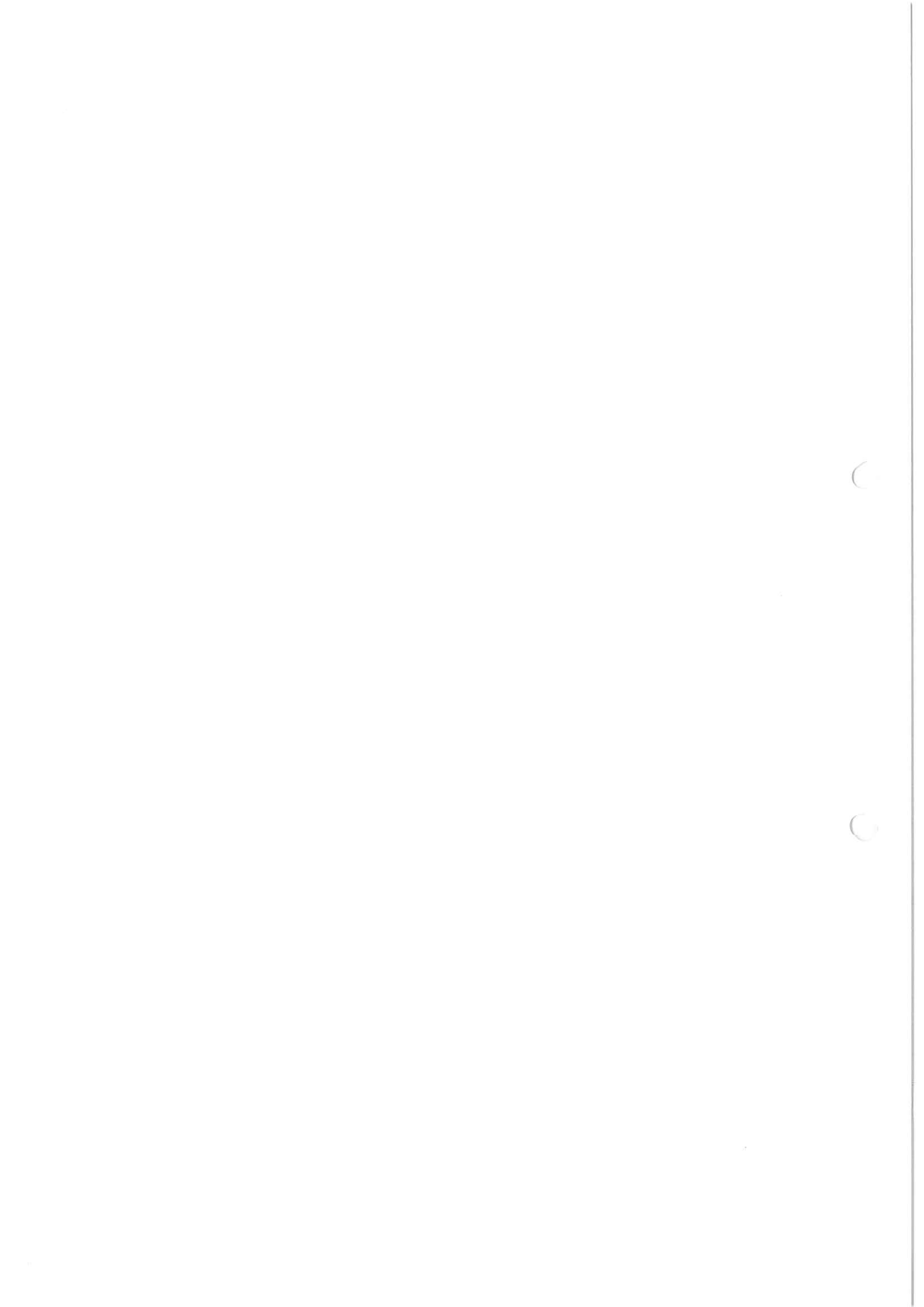
1. Rozstrzygnięcie uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz w obrębach Łyski, Porosły i m. Choroszcz, w sposób określony w załączniku do niniejszego zarządzenia.
2. Integralną częścią zarządzenia jest załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**BURMISTRZ**

*mgr inż. Robert Wardziński*



Załącznik do Zarządzenia Nr 261/2021  
Burmistrza Choroszczy  
z dnia 22 czerwca 2021 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLADU  
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOROSZCZ  
W OBRĘBACH ŁYSKI, POROSŁY I M. CHOROSZCZ**

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Rozstrzygnięcie Burmistrza Choroszczy	Uzasadnienie rozstrzygnięcia
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. Uwzględnione	8. X
1	14.06.21	Osoby fizyczne	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p>	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Uwzględnione	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma wadztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p>

<p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odrębnego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-L1E)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p> <p>9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej</p> <p>10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu</p> <p>11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu.</p> <p>12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie ponieście gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne.</p> <p>13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach</p>	<p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych, zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczone argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lubli ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków</p>
---	---



2	14.06.21	Osoby fizyczne	<p>14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich.</p> <p>15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych</p> <p>16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m oraz strefy odległości zabudowy od lasu również do 50 m.</p> <p>17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii.</p> <p>18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu.</p>	<p>14. Brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i niezasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak</p>	<p>14. Brak popływu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzenia prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.</p> <p>15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstenzywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi.</p> <p>16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.</p> <p>17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.</p> <p>18. określenie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	<p>10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego</p> <p>11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p> <p>12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzenia koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia.</p>	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na większy charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwach rolniczych. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenzywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem</p>	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na większy charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwach rolniczych. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenzywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem</p>	<p>10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego</p> <p>11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p> <p>12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzenia koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia.</p> <p>14. Brak popływu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzenia prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.</p> <p>15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstenzywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi.</p> <p>16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.</p> <p>17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.</p> <p>18. określenie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na większy charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwach rolniczych. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenzywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem</p>	<p>10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego</p> <p>11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p> <p>12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzenia koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia.</p> <p>14. Brak popływu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzenia prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.</p> <p>15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywnej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstenzywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi.</p> <p>16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.</p> <p>17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.</p> <p>18. określenie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na większy charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwach rolniczych. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenzywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem</p>
---	----------	----------------	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--



	<p>sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p> <p>9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej</p> <p>10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu</p> <p>11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu.</p> <p>12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie poniesie gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne.</p> <p>13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach publicznych.</p> <p>14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów</p>	<p>przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i osób zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaloby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków z niej wynikających.</p> <p>10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych</p>
--	--	--



3	14.06.21	Osoba fizyczna	<p>budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich.</p> <p>15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych</p> <p>16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m oraz strefy odległości zabudowy od lasu również do 50 m.</p> <p>17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii.</p> <p>18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu.</p>	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowo o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwach rolniczych. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo wieś Rada Gminy ma wadztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja</p>	<p>ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego</p> <p>11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową, jednorodzinną</p> <p>12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzania koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonanie po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia.</p> <p>14. Brak popytu lub działań gminy w celu sprzedaży gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzania prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.</p> <p>15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywniej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi.</p> <p>16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczaniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.</p> <p>17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Choroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybor źródła ciepła i energii należy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.</p> <p>18. określenie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
							X



		15 ust. 1)			<p>zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałyby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p>



	<p>zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p>	<p>gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie eksterywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwarunkach na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać procedurality w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona [jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwarunkach kierunkowych rozwoju zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w</p>
--	---	--



5	14.06.21	Osoby fizyczne	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p>X</p>	<p>układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na więksi charakter obszaru opracowania nie uzasadnia. W tej części obrębu Porosy rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowo o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p>
---	----------	----------------	--	---	---	----------	---



6	14.06.21	Osoby fizyczne	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p><b>X</b></p>	<p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarzą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaloby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczone argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania</p>
---	----------	----------------	--	---	---	-----------------	--



	7	14.06.21	Osoba fizyczna	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korzyści powiązań</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, obszar planu</p>	<b>X</b>	<p>w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia lasnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać różnic proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaloby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białogostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na więksi charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa</p>
--	---	----------	----------------	---	---	--	----------	---



		ekologicznych (5-LE)	7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu			
nie ma uzasadnienia formalnego.						
4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.						
5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.						
6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.						
7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cyfrowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać równości proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.						
1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.						
2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosy rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów						
3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej terenów. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku						
X						
Tereny 1MW, 2MW, obszar planu						
Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu						
1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz	Osoba fizyczna	14.06.21	2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)			
3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich						
4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)						
5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do						



9	11.06.21	Osoba fizyczna	parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej	6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)	7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz	2. przekroczenie wadziwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)	3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich	4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art.	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	X																											bezosobowego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.



10	11.06.21	Osoba fizyczna	15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustaleniami studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	X	<p>zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczone argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, zabudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cyfrowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarza.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na więksi charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosty rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna</p>
----	----------	----------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------	---	--






11	11.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	<b>X</b>	<p>rozwoj zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Blądogostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowo o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma wadztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczone argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenie dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p>
----	----------	----------------	--	--------------------------------------	--------------------------------------	----------	---



12	11.06.21	Osoby fizyczne	1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz 2. przekroczenie wadztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i niezasadzony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) 3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich 4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1) 5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej 6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE) 7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu 8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	X																																														



13	11.06.21	Osoba fizyczna	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p>Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu</p>	<p style="text-align: center;"><b>X</b></p>	<p>w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączono z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cyfrowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowoaby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p>
			<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białogostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na większy charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstensywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa</p>				

14	11.06.21	Osoby fizyczne	<p>ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p>					<p>nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żądna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cyfrowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałyby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p>	<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenywną zabudową wiejską. Powołujących się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo własnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich.</p>



15.	17.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do	12KDD	X	<p>W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cyfrowej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkaloby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p> <p>Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.</p>
-----	----------	----------------	---	--	-------	---	--

16.	24.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	działki 185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do działki	12KDD	X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.
17.	01.06.21	Osoba fizyczna	Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej wyznaczonej na działce objętej uwagą.	292/7 Porosły	1KDW	X	Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych dla innych właścicieli nieruchomości.
18.	31.05.21	Osoby fizyczne	Przeznaczenie działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	292/17 Porosły	11MN	X	Działka bezpośrednio sąsiaduje z terenami o przeznaczeniu mieszkaniowo – usługowym. Zmiana przeznaczenia ma uzasadnienie przestrzenne.
19.	21.05.21	Osoby fizyczne	Zmniejszenie wyznaczonej na działce linii zabudowy od rowu melioracyjnego do 10 m	519/9 Porosły	18MNU	X	W uwadze mylnie wskazano zasadność wyznaczenia linii zabudowy. Linia ta nie została wyznaczona od rowu melioracyjnego, ale wynika bezpośrednio ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz, w którym wskazano granice terenów zagrożonych podtopieniami z zakazem zabudowy
20.	12.05.21	Osoba fizyczna	Wyjaśnienie zakresu inwestycji proponowanych do realizacji na terenie 1MW (wskazanie czy forma zabudowy będzie zbliżona do osiedla mieszkaniowego Polne Kwiaty 1) oraz sprzeciw w zakresie dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej w obszarze planu	1MW, obszar planu	1MW, obszar planu	X	Realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz oraz wyraża wolę właściciela gruntów na terenie 1MW i 2MW. W celu ochrony krajobrazu i zabezpieczenia interesów innych właścicieli gruntów intensywność projektowanej zabudowy wielorodzinnej została znacząco ograniczona.
21.	20.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na realizację drogi wewnętrznej wyznaczonej na działce objętej uwagą.	292/7 Porosły	1KDW	X	Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych dla innych właścicieli nieruchomości.
22.	17.05.21	Osoba fizyczna	Brak zgody na poszerzenie ulicy Ogrodowej do 12 m	185 Porosły oraz nieruchomości przylegające do działki	12KDD	X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Ograniczenie szerokości drogi znacząco utrudni dojazd do terenów inwestycyjnych w obszarze planu oraz uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną.
23.	17.05.21	Osoba fizyczna	Wyłączenie działki z granic sporządzanej zmiany planu, ze względu na wskazanie na działce objętej uwagą projektowanej drogi publicznej	312 Porosły	22KDD	X	Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Likwidacja odcinka drogi uniemożliwi włączenie komunikacyjne parcelowanych nieruchomości do ulicy Sadowej, co spowoduje znaczące utrudnienia komunikacyjne i brak możliwości podziałów nieruchomości na działki budowlane. Wyłączenie działki z obszaru planu nie zmieni warunków zasadności wyznaczenia przedmiotowej drogi. Należy zaznaczyć, że planowana droga nie spowoduje znaczących utrudnień w zagospodarowaniu działki objętej uwagą – droga wyznaczona na granicy działki i działce z nią sąsiadującą.



24.	14.06.21	SKOWRONSKI FAMILY COMPANY Sp. j. 15-091 Białystok Rynek Kościuszki 15B lok. 19	Dopuszczenie stosowania na terenie objętym uwagą dachów płaskich w zabudowie o wysokości 2 kondygnacji	Teren 10MNU	Teren 10MNU	X		W projekcie planu dopuszcza się realizację dachów wskazanych w uwadze
25.	11.06.21	Osoby fizyczne	Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej wyznaczonej na działce objętej uwagą.	292/7 Porosły	1KDW	X		Likwidacja odcinka drogi wewnętrznej nie spowoduje znaczących utrudnień komunikacyjnych dla innych właścicieli nieruchomości.
26.	11.06.21	Osoby fizyczne	Brak zgody na wyznaczenie na działce drogi publicznej.	293/19 Porosły	22KDD	X		Przedmiotowa droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej rozległych terenów inwestycyjnych w obrębie Porosły. Likwidacja odcinka drogi uniemożliwi włączenie komunikacyjne parcelowanych nieruchomości do ulicy Sadowej, co spowoduje znaczące utrudnienia komunikacyjne i brak możliwości podziałów nieruchomości na działki budowlane. Zmiana lokalizacji włączenia do ul. Sadowej po przedmiotowej działce spowoduje również niezasadność częściowo wydzielonych rezerw terenowych na rzecz realizacji przedmiotowej drogi i w skutku wymusi ponowne podziały nieruchomości.
27.	10.06.21	Osoby fizyczne	Poszerzenie istniejącej drogi o szerokość 4 m na działkach będących własnością osoby składającej uwagę (droga łącząca drogi wyznaczone w planie i oznaczone symbolami 8KDD i 12KDD). Uwzględnienie jako drogi publicznej istniejącej ulicy o szerokości 6 m.	135/36 Porosły	3KDW, grunty sąsiadujące z działkami 135/48, 135/68, 135/80, 135/127, 135/128 (Porosły) położone w terenie 9MN	X		Zmiana uzasadniona układem funkcjonalnością układu komunikacyjnego w obszarze planu. Wyznaczenie poszerzenia istniejącej drogi poza granicami nieruchomości objętej uwagą uzależnione od uwag i wniosków innych właścicieli nieruchomości.
28.	10.06.21	Osoba fizyczna	Poszerzenie istniejącej drogi o szerokość 4 m na działkach będących własnością osoby składającej uwagę (droga łącząca drogi wyznaczone w planie i oznaczone symbolami 8KDD i 12KDD)	174/11, 232/1 Łyski	6MN, 7MN, 9MN	X		Zmiana uzasadniona układem funkcjonalnością układu komunikacyjnego w obszarze planu. Wyznaczenie poszerzenia istniejącej drogi poza granicami nieruchomości objętej uwagą uzależnione od uwag i wniosków innych właścicieli nieruchomości.
29.	14.06.21	Osoba fizyczna	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie lub jej likwidację	518/5, 518/6, 519/12, 519/13	23KDD	X		Działki obsługiwane przez przedmiotową drogę posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Słoneczna) lub dostęp ten jest realizowany poprzez służebności drogowe oparte na wydzielonych geodezyjne dojazdach wewnętrznych. Likwidacja drogi nie spowoduje utrudnień w obszarze komunikacyjnej terenów.

30.	15.06.21 (data nadania 14.06.21)	Osoba fizyczna	<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i niezasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustaleniami studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu, szczególnie w zakresie ustalenia zbyt małej stawki renty dla terenów przeznaczonych na zabudowę developerską</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów produkcyjnych do 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p> <p>9. Wskazanie w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu deficytu budżetowego w skutek realizacji planu, zwiększonego dodatkowo ograniczeniem dochodów z tytułu ograniczenia wysokości renty planistycznej</p> <p>10. Przeniesienie kosztów realizacji dróg wskazanych w planie na osoby, dla których ich realizacja jest niezbędna</p>	Porosły	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	<b>X</b>	<p>1. uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Imię analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Żadna z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p> <p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zainwestowania jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białogostku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiała. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązującym w gminie dokumentach. Dodatkowo właśnie Rada Gminy ma władztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują, głównie uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytoczone argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają wskazywania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p>
-----	-------------------------------------	----------------	--	---------	--------------------------------------	--------------------------------------	----------	--



<p>do zapewnienia dojazdu - ze względu na wysokie koszty realizacji dróg wskazane w finansowej prognozie skutków uchwalenia planu</p>			<p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p>
<p>11. przeznaczenie wysokich kosztów na uzbrojenie terenów w infrastrukturę kanalizacyjną związaną przede wszystkim z zagospodarowaniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z wnioskami zawartymi finansowej prognozie skutków uchwalenia planu.</p>			<p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowaby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p>
<p>12. brak w prognozie skutków finansowych pełnego odniesienia się do kosztów jakie poniesie gmina w skutek wykupienia gruntów na cele publiczne.</p>			<p>9. koszty budżetowe gminy wskazane w prognozie finansowej odzwierciedlają koszty realizacji przyjętego modelu zagospodarowania terenów. Prognoza finansowa jest elementem procedury planistycznej, jednak jej umocowanie prawne nie powoduje konieczności dostosowania, przez organ sporządzający plan, renty planistycznej do wniosków z niej wynikających.</p>
<p>13. Brak określenia w prognozie skutków finansowych kosztów realizacji obiektów budowlanych na terenach publicznych.</p>			<p>10. wprowadzenie do projektu planu konieczności partycypacji osób zainteresowanych rozbudową dróg w kosztach ich realizacji jest niezgodne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw warunkujących realizację inwestycji celu publicznego</p>
<p>14. Brak wskazania w prognozie ograniczeń wpływów budżetowych w przypadku nie sprzedania przez gminę gruntów miejskich.</p>			<p>11. uwaga nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wysokie koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę kanalizacyjną dotyczą przede wszystkim uzbrojenia terenów związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną</p>
<p>15. Negatywny wpływ zabudowy wielorodzinnej na działce 141/33 na warunki życia mieszkańców obrębu Porosły, szczególnie w zakresie braku możliwości realizacji takiej zabudowy w trakcie rozwoju terenów jednorodzinnych</p>			<p>12, 13. uwagi nie mają uzasadnienia merytorycznego w prognozie finansowej szacowano wartości, które są możliwe do określenia na etapie jej sporządzenia koszty związane z obsługą administracyjną prowadzonych procedur lub wykonania po wcześniejszym przygotowaniu obiektów budowlanych zależą od przyjętych rozwiązań projektowanych i administracyjnych. W prognozie wyraźnie wskazano na te czynniki wraz z możliwością zmiany kosztów w wyniku działań podejmowanych przez gminę – w tym ich zwiększenia.</p>
<p>16. Zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wielorodzinnej od zabudowy jednorodzinnej do 50 m.</p>			<p>14. Brak popytu lub działań gminy w celu sprzedazy gruntów gminnych nie jest możliwy do oszacowania na etapie sporządzania prognozy finansowej. W jej treści wskazano zagrożenia dla szacowanych kwot wskutek niepewności występujących na rynku nieruchomości.</p>
<p>17. brak uwzględnienia w ustaleniach planu całkowitego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery poprzez ustalenie obowiązku stosowania technologii OZE w dostawie ciepła i energii.</p>			<p>15. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego, realizacja zabudowy wielorodzinnej jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium. Podnoszone w uwadze argumenty nie mają również uzasadnienia przestrzennego – obręb Porosły jest związany z rozwojem intensywniej zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą, realizowanej w strefie podmiejskiej Białegostoku. Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej w tej części gminy nie ma uzasadnienia funkcjonalnego, w tym związanego z istniejącym stanem zagospodarowania terenów oraz obowiązującymi w gminie planami miejscowymi.</p>
<p>18. Brak wskazania terminu zwrotu kosztów poniesionych przez gminę na realizację ustaleń planu.</p>			<p>16. wnoszone w uwadze odległości nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa oraz przyjętym w projekcie planu przeznaczeniu terenów – brak terenów wykazujących wysoką uciążliwość poza granice prowadzonej inwestycji budowlanej.</p>
<p>19. Uwagi dotyczące braku zgody na realizację zabudowy wielorodzinnej, szczególnie w kontekście likwidacji terenów zielonych, zmiany walorów przestrzennych i krajobrazowych, zachowanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej zgodnie z wolą mieszkańców, brak zgody na rozbudowę strefy podmiejskiej Białegostoku i wykonywanie planu wyłącznie na zlecenie developera,</p>			<p>17. wnoszone obostrzenia są bardzo restrykcyjne i nie mają umocowania w obowiązujących przepisach prawa, w tym przepisach prawa miejscowego obowiązującego w gminie Cioroszcz. W projekcie planu dopuszcza się stosowanie technologii OZE. Wybór źródła ciepła i energii zależy jednak od właściciela obiektu budowlanego oraz obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.</p> <p>18. określanie ekonomicznych warunków realizacji planu jest niegodne z zakresem planu miejscowego regulowanym przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>19. uwagi nie mają uzasadnienia formalnego, odniesienia do istniejącego zagospodarowania terenów oraz procesów</p>



31.	15.06.21 (data nadania 14.06.21)	Osoba fizyczna	<p>utrzymanie dotychczasowego użytkowania rolniczego na terenach wielorodzinnych, ograniczenie rozwoju zabudowy podmiejskiej jedynie do zabudowy jednorodzinnej i usługowej, niezasadnione przyjęcie wniosków mogących wskazywać na powstanie zastoju inwestycyjnego w obrębie Porosły, zmniejszenie wydatków gminy w przypadku utrzymania przeznaczenia jednorodzinnego, utrzymanie dochodów budżetowych w przypadku realizacji zabudowy jednorodzinnej na poziomie takim samym jak dla zabudowy wielorodzinnej, brak uwzględnienia kosztów realizacji zieleni urządzonej – zbyt duża powierzchnia pod te cele.</p>	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	Tereny 1MW, 2MW, 13MNU, obszar planu	<b>X</b>	<p>urbanizacyjnych zachodzących w obszarze planu, kierunków polityki przestrzennej gminy wskazanej w obowiązującym studium. Uwagi w znacznym stopniu nie wnoszą zmian normatywnych do planu, wykluczają się lub nie dotyczą przedmiotu planu.</p>
<p>1. brak zgodności przeznaczenia terenów 1MW i 2MW ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz</p> <p>2. przekroczenie władztwa planistycznego poprzez wyznaczenie terenów 1MW i 2MW w sposób bezprawny i nieuzasadniony (przeznaczenie terenu MN/MW na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej)</p> <p>3. naruszenie zasady równości wobec prawa z uwagi na traktowanie terenów 1MW i 2MW w planie miejscowym w sposób uprzywilejowany względem działek sąsiednich</p> <p>4. naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez brak sporządzenia właściwego uzasadnienia projektu planu (art. 15 ust. 1)</p> <p>5. naruszenie równości wobec prawa poprzez wprowadzenie odmiennego wskaźnika miejsc do parkowania dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej</p> <p>6. niezgodność przyjętego przeznaczenia terenów 1MW i 2MW z ustalenia studium w zakresie korytarzy powiązań ekologicznych (5-LE)</p> <p>7. ustalenie zbyt niskiej renty planistycznej dla terenów 1MW, 2MW, tj. 1% od wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu</p> <p>8. brak zgody na dopuszczenie na terenie 13MNU usług związanych z obsługą komunikacji oraz realizacji obiektów</p>			<p>1. Nie stwierdza się niezgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choroszcz. Przedmiotowe tereny znajdują się w zasięgu strefy określonej w studium jako obszar podmiejski Białegostoku (PB), gdzie lokalizacja zabudowy wielorodzinnej jest dopuszczona. Składający uwagę mylnie wskazali na położenie przedmiotowych obszarów w całości strefy aktywności gospodarczej i przedsiębiorczości (AG). Przedmiotowe tereny znajdują się na granicy tej strefy.</p> <p>2. uwaga w swojej treści jest niezrozumiałą. Powoływanie się w niej na wiejski charakter obszaru opracowania nie uzasadnienia. W tej części obrębu Porosły rozwinęła się zabudowa usługowa, magazynowa i jednorodzinna szeregowa o bardzo wysokiej intensywności zabudowy. Znajdują się tu również zabudowania wielorodzinne, gospodarskie, inwentarskie i biurowe po dawnych przedsiębiorstwie rolniczym. Nie można zatem przyjąć, że teren jest zagospodarowany obecnie ekstenywną zabudową wiejską. Powoływanie się w uwadze na tereny oznaczone symbolem MN/MW nie ma uzasadnienia planistycznego, w obowiązujących w gminie dokumentach. Dodatkowo, własnie Rada Gminy ma wiadztwo do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i uchwalenia planu miejscowego wraz z przyjętym w nim przeznaczeniem terenów</p> <p>3. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. Burmistrz rozpatrując zasadność przyjęcia się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na przedmiotowych terenach kierował się zachowaniem zgodności z obowiązującym studium (zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami), interesem osób zainteresowanych zagospodarowaniem przedmiotowych terenów oraz stopniem uciążliwości planowanej inwestycji dla terenów sąsiednich. W przypadku zgodności ze studium nie stwierdzono żadnych niezgodności z kierunkami polityki przestrzennej gminy. Realizacja zabudowy wielorodzinnej była również zgodna z wolą właścicieli przedmiotowych terenów. Dodatkowo układ przestrzenny terenów wskazuje na jej znaczącą izolacyjność funkcjonalną w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie. Tereny te nie będą w żaden sposób związane funkcjonalnie z terenami zabudowy wielorodzinnej w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, czy braku bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej. Nie ma zatem zagrożenia dla powstawania wzajemnych konfliktów przestrzennych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wszystkie zainteresowane strony były informowane o czynnościach planistycznych w ten sam sposób, przy uwzględnieniu istniejących przepisów prawa. Interes prawny osób zainteresowanych został w projekcie uwzględniony z zachowaniem równości interesów wszystkich zainteresowanych stron. Zarzut o naruszeniu równości wobec prawa nie ma uzasadnienia formalnego.</p> <p>4. wyjaśnienia zawarte w uzasadnieniu wyczerpują główne uwarunkowania do dopuszczenia realizacji zabudowy wielorodzinnej. Przytaczane argumenty o konieczności sporządzenia szerszych wyjaśnień w zakresie lokalizacji takiej zabudowy i jej uciążliwości nie mają uzasadnienia formalnego. W uzasadnieniu do uchwały zawarto wszystkie podstawowe informacje. Inne analizy były wykonywane w trakcie inwentaryzacji urbanistycznej oraz licznych posiedzeń roboczych w sprawie zasad zagospodarowania terenów w obszarze opracowania. Zadań z analiz nie wykazała braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>				



		produkcyjnych do 300 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej				<p>5. przyjęte w planie wskaźniki parkingowe są zgodne z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia wynikające z ustawy określają konieczność ustalenia miejsc do parkowania w stosunku do powierzchni użytkowej zabudowy lub/i ilości zatrudnionych osób. Ustawa nie nakazuje ustalenia jednolitego wskaźnika dla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej. Przyjęcie wskaźników wg funkcji jest uzależnione od przyjętego zapotrzebowania, pod warunkiem zachowania zgodności z innymi przepisami prawa i kierunkami polityki przestrzennej określonymi w obowiązującym studium.</p> <p>6. uwaga nie ma uzasadnienia formalnego. W projekcie planu wyłączone z zabudowy wszystkie tereny mające znaczenia dla funkcjonowania korytarza ekologicznego. Wyłączenie z zabudowy jest realizowane poprzez zachowanie przeznaczenia leśnego i zieleni ekologicznej, rozbudowy zespołów zieleni urządzonej oraz wskazania liniami zabudowy obszarów, które nie mogą być zabudowane – w tym obszarów zagrożonych podtopieniami w granicy wskazanej w studium.</p> <p>7. zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym renta planistyczna jest ustalana przez organ sporządzający ten plan, a jej wysokość wynosi do 30% wzrostu wartości nieruchomości w skutek uchwalenia planu miejscowego. Ustalenie stawki renty w wysokości 1% jest zatem zgodne z przepisami cytowanej ustawy. Należy również nadmienić, że stawka ta jest jednolita zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. Organ sporządzający plan nie chciał wprowadzać nierówności proceduralnych w tym zakresie. Wyższa stawka w planie została ustalona jedynie dla terenów bezpośrednio związanych z działalnością gospodarczą.</p> <p>8. przedmiotowy teren przylega bezpośrednio do terenów produkcyjno – usługowych o wysokiej intensywności zabudowy. Dopuszczenie realizacji usług obsługi komunikacji i małych obiektów produkcyjnych (głównie produkcja rzemieślnicza) ma uzasadnienie funkcjonalne. Wprowadzenie ograniczeń wskazanych w uwadze kierunkowałyby rozwój zagospodarowania w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o uspokojonym charakterze, co w układzie przestrzennym terenu nie jest możliwe.</p>
--	--	---	--	--	--	--

**BURMISTRZ**

*mgr inż. Robert Wardziński*

