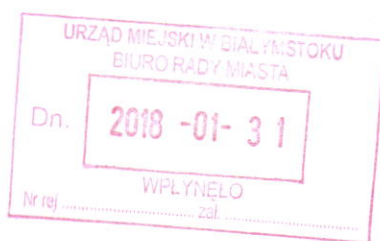




Prezydent
Miasta Białegostoku

ORN-I.0003.7.2018



Białystok, 30 stycznia 2018 r.

**Pan
Zbigniew Brożek
Radny
Rady Miasta Białystok**

Odpowiadając na interpelację zgłoszoną na XLVI sesji Rady Miasta Białystok w dniu 15 stycznia, dotyczącą zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza (rejon ul. Ogrodowej i Fabrycznej) z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” oraz z przekazanym w grudniu 2017 r. Radzie Miasta Białystok do uchwalenia projektem nowego studium informuję, co następuje:

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. oraz Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. oraz Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r., obszar objęty projektem niniejszego planu oznaczony został jako:

- tereny niezabudowane – do utrzymania i przekształceń,
- tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień.

Południowa część obszaru objętego projektem planu oznaczona została w Studium jako obszary strategiczne, które mogą być przeznaczone do przekształceń i oznaczona symbolem

2.9 – „obszar częściowych przekształceń zabudowy i zagospodarowania, ze szczególnym uwzględnieniem wymiany zabudowy substandardowej. Obowiązek kształtowania przestrzeni publicznych i ustalenia precyzyjnych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów do nich przyległych (...)”.

Analizowany obszar znajduje się w strefie strukturalnej – nr 2. Funkcje podstawowe na tym terenie to: mieszkalnictwo, usługi, handel, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło; funkcje wykluczone na tym terenie to: przemysł uciążliwy oraz szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi.

Obszar objęty projektem niniejszego planu przeznaczono głównie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Jedyne teren istniejącego kościoła pw. Świętej Rodziny przeznaczono pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

W projekcie nowego studium przedmiotowy obszar określony został jako 1CS – tereny centrum śródmiejskiego, zaliczanych do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

W projekcie studium wyznaczono obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – jednym z nich jest południowo-zachodnia część obszaru objętego projektem planu, położony w rejonie ulic Jurowieckiej. Nie jest to jednak obligatoryjne i w projekcie planu takie przeznaczenie terenu nie zostało wprowadzone.


W projekcie studium określono wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej oraz wskaźniki miejsc postojowych stanowiące podstawę do określenia w planach miejscowych liczby miejsc postojowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych.

Ustalone w projekcie planu wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wskaźniki miejsc postojowych mieszczą się w wyznaczonych w projekcie studium wartościach.

W projekcie studium określono również zasady kształtowania wysokości zabudowy - wskazano obszary lokalizowania zabudowy o różnych wysokościach, obszary lokalizowania dominant wysokościowych oraz widoki podlegające ochronie i strefy ograniczeń wysokości zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. W projekcie studium na obszarze objętym projektem planu wysokość zabudowy ograniczono do 25 m.

Ponadto, w projekcie studium zawarto zapis mówiący o tym, że uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) powinno następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów. Z tego względu w projekcie planu dopuszczono zwiększenie wysokości zabudowy na fragmentach terenów położonych wzdłuż ulicy Jurowieckiej. Lokalizacja budynków o wysokości maksimum 30 m została wskazana jedynie na częściach terenu 3MW,U wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C1” i „C2” oraz na części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, wycofanych odpowiednio o 15 m i więcej w głąb terenów. Dodatkowo – jako akcent zamykający widok z ulicy Warszawskiej na części terenu 7MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „D” dopuszcza się wysokość zabudowy do maksimum 35 m.

Mając na względzie powyższe należy uznać, że projekt przedmiotowego planu jest zgodny z ustaleniami projektu nowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku”.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Adam Poniński
ZASTĘPCA PREZYDENTA

Sprawę prowadzi:
Departament Urbanistyki Małgorzata Kwiatkowska wewn. 6655