

URB-I.6721.3.28.2017

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulicy Nowy Świat) - etap I., uchwalonego uchwałą Nr VII/107/19 Rady Miasta Białystok z dnia 25 lutego 2019 r., wynikające z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.)

I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu (uchwalonego planu) w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

Uwzględniając lokalizację najbliższych (względem położenia obszaru planu) obszarów Natura 2000 – Puszcę Knyszyńską i Ostoję Knyszyńską, ich zadania ochronne, a także cel i geograficzny zasięg planu, nie przewiduje się negatywnych oddziaływań wynikających z realizacji dokumentu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Ścisła współpraca zespołów autorskich sporządzających projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądaných i optymalnych dla środowiska rozwiązań planistycznych, czego wynikiem był ostateczny dokument poddany procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, a w efekcie przyjęty przez Radę Miasta Białystok.

II. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Na przedmiotowy teren został opracowany plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic Lipowej i Nowy Świat) (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 10 stycznia 2013 r. poz. 207). Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku z dnia 13 czerwca 2014 r. stwierdził nieważność ww. uchwały w zakresie działek o numerach numer geod.: 1314/1, 1314/2, 1314/3 i 1314/4 położonych na terenach oznaczonych symbolami 2.14U, 2.10MW, 23KP, 18KDW, 6KD-L i 2KD-Z/L.

W związku tym na podstawie art. 28 ustawy ponowiono procedurę w celu uzupełnienia ustaleń planu na przedmiotowy obszar. Projekt zmiany planu został uchwalony uchwałą Nr XXIV/367/16 Rady Miasta Białystok z dnia 20 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic Lipowej i Nowy Świat). Wojewoda Podlaski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 27 lipca, znak NK.-II. 4131.115.2016BG stwierdził nieważność ww. uchwały.

W związku z powyższym potrzeba sporządzenia przedmiotowego planu wynikała przede wszystkim z konieczności uzupełnienia ustaleń planistycznych na przedmiotowy obszar.

Obecnie na fragmencie przedmiotowego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic Lipowej

i Nowy Świat) zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego).

Na przedmiotowym obszarze znajdują się budynki dawnego Kina Pokój, w których obecnie zlokalizowane są usługi, głównie z zakresu handlu, gastronomii, kultury i administracji. Na pozostałej części tego obszaru znajdują się istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami w parterze.

Tereny objęte projektem planu położone są w całości na obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KL.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r., nr rej. 406 (ob. A-286). Budynek przy ul. Nowy Świat 4 jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a budynek przy ul. Nowy Świat 6 został objęty ochroną planistyczną.

Ze względu na rangę tego obszaru oraz konieczność jego ochrony, w planie nakazano zachowanie elewacji budynku dawnego kina, z możliwością ich odtworzenia w przypadku uzasadnionej konieczności rozbiórki ze względów technicznych, oraz przywrócenie wystroju zewnętrznego z lat 50. XX wieku.

Przeważającą część obszaru objętego planem stanowi teren oznaczony symbolem 2U przeznaczony pod usługi, przy czym w odniesieniu do parteru zabudowy zakres usług zawężono do usług centrotwórczych, tzn. usług z zakresu: handlu, gastronomii, kultury i rozrywki oraz obsługi turystyki w rozumieniu przepisów Polskiej Klasyfikacji Działalności. Dodatkowo, w ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” powyżej trzeciej kondygnacji nadziemnej dopuszczona została funkcja mieszkaniowa wielorodzinna jako uzupełniająca. Niewielka część terenu 2U, oznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „KPL”, została przeznaczona pod przestrzeń publiczną - plac, do zagospodarowania w powiązaniu z ul. Lipową (2KD-Z/L) oraz ul. Nowy Świat (6KD-L). Na terenie o symbolu 1MW utrzymano przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze.

W planie określono również zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej, ochrony wartościowego drzewostanu oraz ustalono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych z zapewnieniem kontynuacji ciągów pieszych. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych.

Środowisko obszaru objętego planem ma charakter typowy dla obszarów silnie zurbanizowanych.

W planie miejscowym zawarto szereg ustaleń mających na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji dokumentu. Korzystnym ustaleniem planistycznym jest wyznaczenie na terenie o symbolu 1MW części terenu linią wydzielenia wewnętrznego „ZP” i przeznaczenie go pod zieleni urządzonej. Na terenie tym ustalono zagospodarowanie zieleni w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych). Enklawa taka wraz z zachowanymi pojedynczymi drzewami (gatunki szlachetne) pozwoli na „oddech” w mieście oraz poprawi lokalną cyrkulację powietrza, wpływając pozytywnie na mikroklimat. Dodatkowo ten proces wspomogą zachowanie powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tereny zieleni stanowią dla mieszkańców miast miejsce wypoczynku i rekreacji przyczyniając się do poprawy stanu zdrowia i samopoczucia korzystających. Drzewa mają bezpośredni wpływ na zatrzymanie pyłowych substancji zanieczyszczających z powietrza, wyrównują tzw. „wyspy ciepła” będące skutkiem nadmiaru szkła i betonu. Tereny miejskie z dojrzałymi drzewami obniżają latem temperaturę otoczenia, w porównaniu do terenów bez drzew. Drzewa stanowią miejsca żerowania, gniazdowania i schronienia wielu gatunków ptaków, na parkingach dają cień, który skutkuje obniżeniem temperatury w pojazdach

i zbiornikach paliwa. To z kolei powoduje, że mniej toksycznych, lotnych węglowodorów aromatycznych jest uwalnianych do powietrza. Również niska zieleń miejska (np. trawnik) pełni funkcję filtra zanieczyszczeń powietrza w wyniku osadzania się substancji pyłowych z warstw przyziemnych powietrza. Trawniki zapobiegają także wtórnemu pyleniu z podłoża, które w warunkach miejskich jest bardzo uciążliwe. Dodatkowo, drzewa i krzewy zatrzymują (retencjonują) deszczówkę, ich korzenie ułatwiają jej powolną infiltrację do gruntu pozwalając odnowić zasoby wód gruntowych.

Dopuszczenie realizacji dachu zielonego na części budynku przy ul. Nowy Świat 6 na terenie o symbolu 1MW, będzie działaniem pozytywnym. W centrach dużych miast poziom uszczelnienia gruntów dochodzi niekiedy do 100%. Obok terenów komunikacji, dachy i ściany budynków stanowią główną powierzchnię zbierania opadów. Ich zazielenienie przyczynia się nie tylko do spowolnienia odpływu powierzchniowego, ale również do redukcji miejskich wysp ciepła. Dachy zielone dzięki pokryciu zróżnicowaną szatą roślinną, powiększają deficytową przestrzeń rekreacyjną terenów śródmiejskich. Zielone dachy zatrzymują wodę i poprawiają ewapotranspirację.

Teren objęty opracowaniem podlega ochronie akustycznej. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej przyjęto poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Plan zawiera ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej mające istotne znaczenie względem eliminacji lub ograniczenia potencjalnych uciążliwości dla środowiska i zdrowia mieszkańców. Ustalono ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, a ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych. Pełna szczelność sieci kanalizacyjnej stanowi wystarczające zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.

Jako podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych ustalono grunt (przy wykorzystaniu retencji wodnej) oraz rzeka Biała, zlokalizowana poza granicami planu (za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej i drenażowej). Dopuszczono ponadto odprowadzanie tych wód do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Podwyższona emisja pól elektromagnetycznych może wystąpić jedynie w przypadku instalowania nadawczych urządzeń telekomunikacyjnych wysokiej mocy w postaci m.in. stacji bazowych telefonii komórkowych, ale wówczas pola elektromagnetyczne są odnotowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludności.

Stan jakości powietrza w obszarze objętym planem będzie utrzymany na podobnym poziomie, gdyż ustalono ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową podstawowym systemem zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczono stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach: przetwarzania energii elektrycznej, odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach), spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych. Dopuszczono także korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii. Ustaleniem pozytywnie wpływającym na jakość powietrza (oraz pośrednio na klimat) jest zakaz lokalizacji nowych źródeł ciepła spalających paliwa stałe. Dodatkowo, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji, zapewniono na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej największy z możliwych wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie pojedynczych drzew (gat. szlachetne). Emisja zanieczyszczeń powietrza będzie pochodzić tak jak dotychczas głównie z komunikacji samochodowej.

Nie przewiduje się zmian klimatu wskutek realizacji założeń planu.

Gospodarka odpadami będzie funkcjonowała w oparciu o zorganizowany system odbierania odpadów komunalnych od mieszkańców miasta z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów surowcowych. Pozwoli to na zmniejszenie obciążenia środowiska naturalnego rosnącym strumieniem odpadów.

Realizacja ustaleń planu uporządkuje funkcjonalnie teren oraz zachowa wartości historyczno – kulturowe. Obszar opracowania w dalszym ciągu utrzyma charakter krajobrazu śródmiejskiego, typowego dla terenów zurbanizowanych.

Wprowadzone rozwiązania ograniczające lub eliminujące negatywny wpływ na środowisko i zdrowie ludzi zostały dostosowane do planowanej funkcji oraz sąsiedztwa omawianego terenu. Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska (na obszarze planu i terenach sąsiadujących) oraz niekorzystnego wpływu na zdrowie i życie ludzi, które mogą powstać w wyniku realizacji jego ustaleń.

Wprowadzone funkcje i ustalenia planu stworzyły warunki do zachowania zasady zrównoważonego rozwoju.

III. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulicy Nowy Świat) - etap I** uzyskał pozytywne opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (WPN.410.1.35.2018.EC z dnia 06.06.2018 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (nr 91/NZ/2018 z dnia 05.06.2018 r.). Projekt zaopiniowany przez ww. organy został poddany dalszej procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

IV. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski.

W celu zapewnienia udziału społecznego w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulicy Nowy Świat) - etap I:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 29.03.2017 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie 28.03.-19.04.2017 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 28.03.2017 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu do projektu planu wpłynął 1 wniosek dotyczący zachowania wszystkich zapisów dotyczących działek 1314/1, 1314/2, 1314/3, 1314/4 położonych przy ul. Lipowej 14, ujętych w planie uchwalonym przez Radę Miasta Białystok w dniu 20 czerwca 2016 r., który rozpatrzono **Został on rozpatrzony i częściowo uwzględniony zarządzeniem Nr 1070/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 07 września 2018 r., zmienionym zarządzeniem Nr 1269/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 15 listopada 2018 r.**

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej zachowania większości ustaleń szczegółowych dotyczących działek numer geod. 1314/1, 1314/2, 1314/3, 1314/4 położonych przy ul. Lipowej 14 ujętych w planie uchwalonym przez Radę Miasta Białystok w dniu 20 czerwca 2016 r.

Wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej:

- a) maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,

- b) możliwości nadwieszenia budynku nad parterem w kierunku ulicy Nowy Świat w związku z wpisem do rejestru zabytków ruchomych sgraffita znajdującego się na ścianie budynku przy ul. Nowy Świat 4,
- c) zasad lokalizacji szyldów i reklam oraz formy zapisu pozostałych ustaleń ogólnych planu, które od 20 czerwca 2016 r. uległy zmianie we wszystkich sporządzanych na obszarze Białegostoku projektach planów miejscowych.

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia wniosku:

Ad. lit a

W planie miejscowym dla tego terenu początkowo zakładano wyznaczenie linii rozgraniczającej teren z ulicą Lipową w linii elewacji istniejącego budynku dawnego Kina Pokój. Przy takim założeniu, biorąc pod uwagę maksymalne gabaryty projektowanej zabudowy oraz fakt, że część działek numer geod. 1314/1 oraz 1314/4 w projekcie planu przeznaczona była pod ulicę Lipową, na pozostałej części tej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę ustalenie powierzchni zabudowy na maksimum 95 % było zasadne.

W projekcie zmiany uchwały Nr XXXVII/454/12 Rady Miasta Białystok z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ulic Lipowej i Nowy Świat) wskaźnik ten został utrzymany. Projekt przedmiotowej zmiany planu przedstawiono do uchwalenia na XVII sesji Rady Miasta Białystok w dniu 18 stycznia 2016 r. Radni uwzględnili m.in. uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia części działek numer geod. 1314/1 i 1314/4 w zakresie granic własności z drogi publicznej Lipowa 2KD-Z/L na 2.14U.

W związku z powyższym powierzchnia działki budowlanej (terenu oznaczonego symbolem 2.14U) zwiększyła się, jednocześnie gabaryty zabudowy na tym terenie określone liniami zabudowy nie uległy zmianie. Po ponownym przeliczeniu konieczne było zweryfikowanie maksymalnej powierzchni zabudowy, która w przedmiotowym przypadku w rzeczywistości nie przekroczy 85 %.

Ad. lit b

Sgraffito – abstrakcja kubistyczna umieszczone na południowo-zachodniej elewacji budynku zlokalizowanego przy ul. Nowy Świat 4 zostało wpisane do rejestru zabytków ruchomych decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 sierpnia 2013 r., pod numerem rejestru B-281. W związku z objęciem ochroną ww. sgraffita i nakazem ekspozycji przedmiotowego sgraffita z przestrzeni publicznej w całości, dopuszczone poprzednio nadwieszenie budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w stronę ulicy Nowy Świat byłoby bardzo utrudnione. W związku z tym działkę numer geod. 1313 w planie przeznaczono pod przestrzeń publiczną – ulicę Nowy Świat, bez prawa zabudowy, zgodnie z jej obecnym zagospodarowaniem.

Ad. lit c

Zmianie uległy formaty i gabaryty tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów oraz miejsca i zasady ich umieszczania. W planach miejscowych Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków. Zapisy projektu planu dotyczą sposobu umieszczania nowych tablic i urządzeń reklamowych, nie dotyczą zaś istniejących reklam i szyldów, umieszczonych zgodnie z prawem.

Ponadto, w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 19.04.2017 r.), wpłynęły 3 wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających projekt planu, które nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.

2. Ogłoszono o dwukrotnym wyłożeniu projektu planu wraz prognozą do publicznego wglądu:

- 1) ogłoszenia w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniach: 14.06.2018 r., oraz 22.11.2018 r.;
- 2) obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminach: 15.06. – 26.07.2018 r. oraz 23.11.2018 r. – 03.01.2019 r.;
- 3) obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w terminach: 14.06.2018 r. oraz 23.11.2018 r.

3. Zamieszczono informację o projekcie planu i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 28.05.2018 r.

W terminach określonych w ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu wniesiono uwagi na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego w dniach: od 22.06. do 12.07.2018 r. w przewidzianym ustawowo terminie (do 26.07.2018 r.) zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1070/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 07 września 2018 r.

Nie uwzględniono w części uwagi dotyczącej dopuszczenia w ustaleniach planu przeniesienia sgraffito, o którym mowa w § 13.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w części ww. uwagi:

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej umożliwienia przeniesienia sgraffita w przypadku remontu elewacji, na której ono się znajduje, na nowo powstałą jej warstwę.

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej możliwości przeniesienia sgraffita na inną elewację lub budynek.

Zabytek ruchomy – sgraffito – abstrakcja kubistyczna, znajdujący się na południowo-zachodniej elewacji budynku przy ul. Nowy Świat 4, jest wpisany do rejestru zabytków ruchomych decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 sierpnia 2013 r., pod numerem rejestru B-281. Sgraffito powstało prawdopodobnie w 1973 r. w związku z obchodami Centralnych Dożynek Polski.

W związku z uwagą dotyczącą dopuszczenia w ustaleniach planu możliwości przeniesienia ww. sgraffito, pismem znak:URB-I.6721.3.9.2017 z dnia 30 lipca 2018 r. wystąpiono do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z zapytaniem o stanowisko w tej sprawie.

Pismem znak Z.510.33.2018.JK z dnia 14 sierpnia 2018 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, że przeniesienie sgraffita na inną elewację lub inny budynek nie jest dopuszczalne.

Organ zezwolił na przeniesienie sgraffita w przypadku remontu elewacji, na której ono się znajduje, na nowo powstałą jej warstwę. Przed przeniesieniem należy jednak uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku.

Zdjęcie sgraffita umożliwi remont elewacji lub dobudowę nowego budynku do ściany budynku przy ul. Nowy Świat 4, a następnie umieszczenie na niej przedmiotowego sgraffita i jego wyeksponowanie we wnętrzu.

Po ponownym przeanalizowaniu sprawy, pismem znak Z.510.36.2018.JK z dnia 27 sierpnia 2018 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuścił możliwość zabudowy części terenu 2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” pod warunkiem zachowania wyeksponowanego sgraffita w wewnętrznej lub zewnętrznej przestrzeni publicznej. Oznacza to, iż w przypadku realizacji zabudowy terenu, nowo powstały obiekt winien być zaprojektowany tak, by zabytkowe sgraffito było widoczne w całości.

W związku z powyższym zapisy planu odpowiednio zmieniono i uzupełniono.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia tego pojęcia jako: „stosunek całkowitej nadziemnej części budynku do powierzchni inwestycji”;
- 2) wykreślenia z § 38 ust. 7 pkt 1 lit. f zapisu dotyczącego dopuszczenia odtworzenia ciągu pieszego łączącego ulicę Lipową z ulicą dr I. Białówny;
- 3) odstąpienia od konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy na działce numer geod. 1314/2 (teren 2U) w granicach działki budowlanej.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości ww. uwag:

Ad. pkt 1

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Wprowadzenie do planu miejscowego definicji wysokości zabudowy lub wskaźnika powierzchni zabudowy odmiennych od obowiązujących przepisów prawa jest niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy prawo budowlane.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, stosowany w urbanistyce i budownictwie. Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Akty prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowiące na podstawie upoważnienia ustawowego, winne być sporządzane tak, aby ich regulacje nie wykraczały poza jakiekolwiek unormowania ustawowe, nie czyniły wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzały kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalania wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Ad. pkt 2

Zgodnie z § 38 ust. 7 pkt 1 lit. f planu: „dopuszcza się odtworzenie ciągu pieszego łączącego ulicę Lipową z ulicą dr I. Białówny, równoległego do ulicy Nowy Świat;”. Ww. zapis nie nakazuje, lecz jedynie dopuszcza odtworzenie tego przejścia pieszego – zgodnie z sugestią i zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Kwestia lokalizacji ciągu pieszego była przedmiotem skargi do sądu i powodem uchylecia ustaleń planistycznych dla tego terenu, jednak w uchylonym planie miejscowym zachowanie przedmiotowego przejścia było obligatoryjne i wszystkie ustalenia planu – linie zabudowy, powierzchnia zabudowy, sposób kształtowania formy architektonicznej budynku - były tym zapisem związane lub bezpośrednio z niego wynikały. Uchylony wyrokiem WSA plan – w odróżnieniu od projektu niniejszego planu, uniemożliwiał kształtowanie zabudowy z pomięciem ww. ciągu pieszego.

W planie sposób zagospodarowania nie jest w żaden sposób związany z ciągiem pieszym, którego ewentualna realizacja jest możliwa, ale nie wymagana.

Ad. pkt 3

Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od lokalizacji – w rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta. Na tym obszarze, główną rolę w obsłudze komunikacyjnej ma pełnić transport zbiorowy oraz ruch piesz i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej powinien być częściowo ograniczany.

Ponadto, w centrum Białegostoku, gdzie występuje istniejąca historyczna i zabytkowa zabudowa, niewielkie rozmiary działek budowlanych często nie pozwalają na realizację w ich granicach miejsc postojowych w określonej ww. wskaźnikami liczbie. Z tego względu w centrum Białegostoku planuje się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic, umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających. Mają to być jednak z założenia miejsca postojowe ogólnodostępne, nadliczbowe (dodatkowe) i nie mogą stanowić jedynych miejsc postojowych dla nowej zabudowy.

Z tego względu w przypadku budynków zabytkowych, jak również w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, planuje się odstępnie do określania wskaźnika liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej, zakładając możliwość korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych realizowanych w liniach rozgraniczających otaczających ulic. Ustalenie to w planach miejscowych dla obszaru centrum Białegostoku przyjęto jako zasadę.

Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej w planach miejscowych minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Na terenie oznaczonym symbolem 2U planowana jest realizacja nowej zabudowy, z zachowaniem lub odtworzeniem elewacji budynku dawnego Kina Pokój od strony ulicy Lipowej i Nowy Świat. Dlatego w projekcie planu dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej zakłada się realizację miejsc postojowych zgodnie z minimalnym wskaźnikiem urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

W związku z deficytem istniejących miejsc postojowych ogólnodostępnych oraz ograniczonych możliwości realizacji dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych na tym obszarze, odstępnie od wyznaczania lub ograniczenie wymogu realizacji miejsc parkingowych dla nowej zabudowy realizowanej na działce numer geod. 1314/2 przy ul. Lipowej 14 nie jest uzasadnione. Byłoby to nieuzasadnione odstępstwo od przyjętej reguły.

Przytoczona w treści uwagi decyzja z dnia 6 listopada 2007 r. znak: A.III.Pd-C-7331-91/07 została wygaszona decyzją Nr 11/2014 z dnia 9 stycznia 2014 r., w związku tym nie funkcjonuje już w obiegu prawnym. Decyzja ta dotyczyła nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku, a nie realizacji nowego budynku na działce numer geod. 1314/2, której niewielka powierzchnia miała by stanowić podstawę do odstąpienia od nakazu zapewnienia w jej granicach miejsc postojowych.

W wyniku rozmów z inwestorem, mając na względzie trudność realizacji rozbudowy w kierunku ul. Nowy Świat, z jednoczesnym wypełnieniem warunku zachowania widoczności sgraffito w całości i jego ekspozycji z przestrzeni publicznej, w projekcie planu zweryfikowano zapis dotyczący zagospodarowania działki numer geod. 1313, należącej do Gminy Białystok. Działka ta została w granicach pasa drogowego ul. Nowy Świat.

Do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 30.11. do 20.12.2018 r., w przewidzianym ustawowo terminie (do 03.01.2019 r.) uwag nie wniesiono.

V. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu.

VI. Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.

Monitoring skutków realizacji ustaleń planu prowadzony będzie w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Prezydenta Miasta Białegostoku co najmniej raz w kadencji rady. Zastosowane będą metody analityczno-porównawcze stanu zagospodarowania terenu oraz wynikających z tego zmian w środowisku w oparciu o prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku, zestawienia rozbiórek obiektów oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg, ortofotomapę Białegostoku oraz raporty i dokumenty opracowywane na potrzeby ochrony środowiska.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

dr inż. Adam Musiuk

