

URB-I.6721.36.103.2011

PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – etap II, uchwalonego uchwałą Nr XI/145/19 Rady Miasta Białystok z dnia 20 maja 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.

Ustalenia planu dotyczą obszaru o powierzchni około 2,95 ha położonego pomiędzy ulicami: Kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego i Sosnową w Białymstoku. Przedmiotowy obszar jest w znacznym stopniu zainwestowany, głównie zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w tym w formie 12-kondygnacyjnych budynków w tzw. „zabudowie wielkopłytywowej” oraz zabudową usługową.

Na obszarze objętym planem zlokalizowany jest budynek warsztatów Zespołu Szkół Technicznych im. gen. W. Andersa, który objęto ochroną planistyczną, polegającą między innymi na zachowaniu czytelności układu, gabarytów zabudowy oraz formy architektonicznej i kolorystyki, w stopniu umożliwiającym dostosowanie obiektu do aktualnych potrzeb.

W planie utrzymano przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, określono gabaryty nowej zabudowy. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. W planie ustalono także kontynuację ciągów pieszych oraz zasady kształtowania terenów zieleni urządzonej w powiązaniu z zabudową istniejącą i ochroną wartościowego drzewostanu.

Zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę, zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Korzystnym ustaleniem planistycznym jest zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej. W zakresie ochrony istniejącego drzewostanu, wskazany

został do zachowania wartościowy drzewostan, który zostanie wkomponowany w docelowe zagospodarowanie terenu jako element zieleni urządzonej, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszczono wycinkę drzew z uwagi na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, względy sanitarne, estetyczne oraz zagrożenie ludzi lub mienia.

W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono zagospodarowanie zielenią w formie wielostopniowej kompozycji (drzew, krzewów i roślin okrywowych) oraz zachowano określony udział powierzchni biologicznie czynnej. Ustalono również nasadzenie w pasach drogowych ulic gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych. Część drzew zostanie również zachowana w pasach drogowych ulic oraz w obrębie parkingów terenowych. W przypadku budowy parkingów terenowych wprowadzono obowiązek nasadzeń drzew w obrębie parkingu realizowanego w poziomie terenu lub po jego obrysie. Drzewa i wysokie krzewy sadzone przy parkingach obniżają temperaturę zaparkowanych samochodów, dzięki czemu następuje zmniejszenie wydzielania szkodliwych oparów z nieszczelnych zbiorników i przewodów samochodowych.

Drzewa mają bezpośredni wpływ na zanieczyszczenia miejskie, poprawiają jakość naszego powietrza. Dojrzałe drzewa pomagają ochłodzić i odświeżyć powietrze, którym oddychamy, wiążą dwutlenek węgla i wytwarzają tlen potrzebny nam do oddychania, ograniczają również straty wody opadowej. Zieleń niska jako trawnik, pełni funkcję filtra zanieczyszczeń powietrza. Na trawnikach osadza się dość znaczna ilość pyłu 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. To zmniejsza presję na naszą kanalizację burzową i pozwala odnowić zasoby wód gruntowych.

Zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wpłynie na złagodzenie uciążliwości życia w mieście, poprawi lokalnie warunki klimatyczne oraz jakość powietrza. Utrzymanie powierzchni nieuszczelnionych i nieutwardzonych zapewni warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, przyczyni się do prawidłowego obiegu wody w przyrodzie oraz zasilania zlewni rzeki Białej.

Obszar objęty planem podlega ochronie akustycznej. Na terenach zabudowy mieszkaniowej przyjęto poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Dodatkowo zapisano by w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu oświaty przyjąć odnośnie hałasu w środowisku jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania analizowanego obszaru, a szczególnie spełnienia wymogów sanitarnych, w uchwale ustalone zostały zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w zakresie m.in.: systemu zaopatrzenia w wodę, systemu odprowadzania ścieków sanitarnych, systemu odprowadzania wód deszczowych. Ustalenia te mają istotne znaczenie dla eliminacji lub ograniczenia potencjalnych uciążliwości dla środowiska i zdrowia mieszkańców. Tereny objęte planem zostaną podłączone do sieci wodociągowej. Proponuje się odprowadzanie ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Pełna szczelność sieci kanalizacji stanowi wystarczające zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.

Ustalono, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest grunt przy wykorzystaniu retencji wód oraz rzeka Biała, zlokalizowana poza granicami planu, za

pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej. Dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. Zbieranie, magazynowanie wód opadowych „u źródła” pozwoli na zasilanie gruntu w wodę oraz zanik susz hydrologicznych. Kształtowanie zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej usprawni przesiąkanie wód opadowych do gruntu.

Ochrona powietrza przed zanieczyszczeniami będzie realizowana poprzez zaopatrzenie obiektów w ciepło z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej: wodnej i parowej oraz dopuszczenie stosowania lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach: uzyskiwania energii promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach, wykorzystania energii elektrycznej, spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych. Dopuszczono także korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii. Istotny wpływ na poprawę jakości powietrza będzie miał zakaz źródeł ciepła spalających paliwa stałe. Dodatkowo w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania emitowanych substancji zapewniono na terenach zurbanizowanych jak największy wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do planowanego przeznaczenia terenu. Emisja zanieczyszczeń powietrza będzie pochodzić tak jak dotychczas głównie z komunikacji samochodowej.

Nie przewiduje się wpływu realizacji planu na zmiany klimatu.

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.

Istotne znaczenie dla walorów krajobrazowych mają ustalenia planu dotyczące ukształtowania budynków i sposobu zagospodarowania terenu. Na terenie objętym opracowaniem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz urządzeń i instalacji technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków do rzędnej terenu 196 m n. p. m. Ustalono również strefę ochronną radiolinii – SLR Białystok/Centrum – RTCN Krynice w pasie o szerokości 60 m, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego rozwiązania przedstawione w planie zapewniają również odpowiednią ochronę zabytku wpisanego do rejestru zabytków oraz obejście ochroną osie widokowe. W odniesieniu do osi widokowych ustalono zachowanie powiązań przestrzennych i widokowych ze skwerami, wnętrzami urbanistycznymi i ulicami poprzez podporządkowanie im nowych nasadzeń zieleni, lokalizacji małej architektury oraz oświetlenia.

Plan przyczyni się do wprowadzenia korzystnych zmian w zakresie walorów krajobrazowych tego fragmentu miasta. Uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy, harmonizacja nowej zabudowy z już istniejącą oraz udział zieleni korzystnie wpłynie na walory estetyczne tego fragmentu miasta. Planowane zainwestowanie nie wpłynie negatywnie na warunki życia mieszkańców. Obszar opracowania w dalszym ciągu utrzyma charakter krajobrazu śródmiejskiego, typowego dla terenów silnie zurbanizowanych.

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 osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – etap II uzyskał pozytywne opinie:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (WPN.410.1.14.2018.EC z dnia 21.03.2018 r.);
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (nr NZ.4462.15.2018 z dnia 13.03.2018 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 osiedli Centrum i Przydworcowe w Białymstoku (rejon ul. Św. Rocha i Sukiennej) – etap II:

1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 29.09.2011 r.,
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie 28.09.2011 r. – 21.10.2011 r.,
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 28.09.2011 r.

W przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 21 października 2011 r.) w zakresie dotyczącym etapu II uchwalonego Uchwałą Nr XI/145/19 z dnia 20 maja 2019 r. Rady Miasta Białystok wpłynęły wnioski dotyczące:

- 1) wykonywania dróg rowerowych przy przebudowie i modernizacji ulic i chodników, ze względu na bezpieczeństwo;
- 2) ochrony istniejących terenów zielonych przed zabudową i dewastacją oraz zaprojektowania i wykonania nowych w postaci np. zieleńców, parków, skwerów, trawników itp., ze względu na ich funkcje przewietrzające, rekreacyjne i wypoczynkowe;
- 3) wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, które powinny podlegać procedurze oceny oddziaływania na środowisko z udziałem społecznym z powiadomieniem mieszkańców;
- 4) sklasyfikowania linii zabudowy od strony ul. O. Sosnowskiego oraz parkingu miejskiego jako nieprzekraczalnej - dot. terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2.19MWU;
- 5) ustalenia maksymalnej wysokości budynków na 40 m (lub 13 kondygnacji nadziemnych) na terenie położonym u zbiegu ulic O. Sosnowskiego i Sosnowej - dot. terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2.19MWU;
- 6) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy /mieszaniowej/ na 10 metrów od krawędzi jezdni ul. O. Sosnowskiego - dot. terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2.19MWU;

- 7) dopuszczenia sytuowania nadwiesz, balkonów i wykuszy do 2,0 m poza linię zabudowy od strony ulic: O. Sosnowskiego i Sosnowej - dot. terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 2.19MWU.

Zarządzeniem Nr 171/15 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 6 kwietnia 2015 r., zmienionym zarządzeniem Nr 278/18 z dnia 23 lutego 2018 r. rozpatrzono wnioski. Wniosek określony w pkt. 4 został uwzględniony w całości, wniosków określonych w pkt 1, 2, 5, 6, 7 nie uwzględniono w części, wniosku określonego w pkt 3 nie uwzględniono w całości. Ponadto wpłynęły 2 wnioski od instytucji uzgadniającej projekt planu, które nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w części wniosków:

Ad. pkt 1

W planie, jako podstawę do tworzenia systemu dróg rowerowych, przewidziano prowadzenie tras rowerowych w ulicach układu podstawowego oraz ważniejszych ulicach lokalnych. Na pozostałych ulicach, o ile warunki ruchu pozwolą, prowadzenie ruchu rowerowego będzie odbywać się wspólnie z samochodami. Realizację dróg rowerowych planuje się również na terenach rekreacyjnych.

Na pozostałych terenach nie przewidziano ciągów pieszych i rowerowych i w tym zakresie wniosku nieuwzględniono.

Ad. pkt 2

W planie przewiduje się ochronę istniejących głównych terenów zieleni urządzonej poprzez utrzymanie obecnego przeznaczenia.

Plan obejmuje tereny w większości mieszkaniowo-usługowe, dla których ustalono powierzchnię biologicznie czynną w zależności od funkcji terenu. W związku z tym, że ochrona przed zabudową wszystkich istniejących terenów zieleni (niezabudowanych) nie jest możliwa, wniosek w tej części został nieuwzględniony.

Ad. pkt 5

W nawiązaniu do wysokości istniejących i projektowanych budynków na terenach sąsiednich, układu drogowego oraz z uwzględnieniem ekspozycji przedmiotowego terenu z otaczających ulic maksymalną wysokość budynków przyjęto się na 35 m.

Dodać należy, że według aktualnych danych przedmiotowy teren częściowo znajduje się w pasie ochronnym (korytarzu powietrznym) linii radiowych relacji SLR Białystok Centrum - RTCN Krynice, gm. Dobrzyniewo Kościelne, o szer. 50 m. W w/w pasie ochronnym wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 35 m n.p.t..

Wniosek uwzględniono w części dotyczącej zwiększenia wysokości nowej zabudowy, jednak w zakresie mniejszym niż zaproponowano w treści wniosku.

Ad. pkt 6

Zgodnie z zasadami określonymi w przepisach planistycznych, oznaczeniami stosowanymi na rysunku planu jako obligatoryjne są m.in: linie rozgraniczające oraz linie zabudowy. Pomiędzy ww. liniami można określić wymiary. Krawędź jezdni jest elementem mapy zasadniczej, na której sporządzony plan i ma charakter informacyjny, nie jest ustaleniem planistycznym. Odniesienie odległości linii zabudowy do krawędzi jezdni byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów.

Należy dodać, że w planie dla przedmiotowego terenu przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy, która zgodnie z definicją jest linią, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna

budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki. W związku z tym możliwa jest lokalizacja budynków we wnioskowanej odległości.

Powyższy wniosek nie został uwzględniony w części dotyczącej dostosowania nieprzekraczalnej linii zabudowy do krawędzi jezdni.

Ad. pkt 7

Nieprzekraczalna linia zabudowy jest to taka linia, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki. Dodatkowo w planie zawarty został katalog wyjątków dla ww. linii, w którym uwzględniono elementy zawarte we wniosku. Niemniej jednak przedmiotowe elementy nie mogą przekroczyć linii rozgraniczającej.

Reasumując, wniosek uwzględniono w części dotyczącej odstępstw dla nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednak podobnie jak w dotychczas stosowanych zapisach, zawartych w planach obowiązujących na obszarze miasta, elementy te będą mogły przekroczyć linię zabudowy na maksymalnie 1,5 m.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości wniosku, o którym mowa w pkt 3

Wymóg przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko z udziałem społecznym z powiadomieniem mieszkańców przedsięwzięć takich jak wielkopowierzchniowe obiekty handlowe nie jest przedmiotem ustaleń planistycznych. Regulacje w tym zakresie zawarte są w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska. Dodatkowo na obszarze objętym projektem planu nie wyznacza się terenów przeznaczonych pod obiekty wielkopowierzchniowe.

W związku z powyższym wniosek jest bezprzedmiotowy.

Ponadto projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z mocy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podlega strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, która zapewnia udział społeczny w jego tworzeniu.

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

- 1) ogłoszenia w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniach: 26.03.2018 r., oraz 25.07.2018 r.;
- 2) obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminach: 28.03.2018 r.- 09.05.2018 r. oraz 27.07.2018 r. – 10.09.2018 r.;
- 3) obwieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w terminach: 27.03.2018 r. oraz 27.07.2018 r..

3. Zamieszczono informację o projekcie planu i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 07.03.2018 r.

4. Projekt planu (etap II) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- 1) od 05 do 25 kwietnia 2018 r.; wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 09 maja 2018 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 663/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 29 maja 2018 r.;
- 2) od 06 do 27 sierpnia 2018 r. wniesione w przewidzianym ustawowo terminie (do 09 sierpnia 2018 r.) uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1156/18 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 08 października 2018 r.;

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących:

- 1) obniżenia wysokości planowanej zabudowy na obszarze objętym projektem planu;
- 2) zrezygnowania z określania wskaźników intensywności zabudowy;
- 3) zastąpienia ustaleń § 40 ust. 5 zapisem o konieczności kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, bez określenia minimalnej wysokości zabudowy;
- 4) zakazu rozbudowy budynku przy ul. Grunwaldzkiej 18.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości ww. uwag:

Ad. pkt 1.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały intencyjnej podjętej w czerwcu 2011 r. Potrzeba zmiany planu obowiązującego w zakresie ustaleń dotyczących wysokości i sposobu kształtowania zabudowy była wskazana w analizie oraz uzasadnieniu do ww. uchwały jako jeden z celów opracowania.

Przed rozpoczęciem prac projektowych, jak również w trakcie ich trwania, sporządzano wiele analiz widokowych (w formie wizualizacji). Wykazały, że proponowane w projekcie planu wysokości nie będą negatywnie wpływały na widok sylwety miasta, w tym kościoła pw. Chrystusa Króla i św. Rocha. Uwzględniono również:

- istniejącą i planowaną wysokość budynków w okolicy, która generalnie kształtuje się w zakresie od 6 do 11 kondygnacji (zabudowa istniejąca przy ulicach: kard. S. Wyszyńskiego, Brukowej oraz planowana przy ul. kard. S. Wyszyńskiego, O. Sosnowskiego),
- proporcjonalną w skali obudowę ulic,
- infrastrukturę techniczną, w tym układ komunikacyjny,
- osie widokowe.

Ustalenia planu mają również swoje potwierdzenie w analizach opracowanych na potrzeby Studium historyczno-urbanistycznego oraz w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku, gdzie przedmiotowy teren wskazywany jest jako obszar centrum śródmiejskiego o wysokiej intensywności zabudowy.

Ponadto śródmieście jest obszarem silniej zurbanizowanym niż pozostałe części miasta, więc jego zabudowa powinna charakteryzować się zarówno wysoką jakością rozwiązań architektonicznych i materiałowych jak również odpowiednią intensywnością. W związku z tym w projekcie planu przyjęto maksymalną wysokość zabudowy nieprzekraczającą 196 m n.p.m. (tj. na ok. 45 m).

Projekt uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W tym czasie ani osoby prywatne ani organy lub instytucje nie wniosły o obniżenie wysokości budynków. Również w trakcie dwukrotnie prowadzonych konsultacji społecznych, proponowana maksymalna wysokość nie wzbudzała kontrowersji i nie była przedmiotem uwag.

Maksymalna wysokość budynków na części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” ustalona do rzędnej 196 m n.p.m. wzbudziła wątpliwości Radnych Rady Miasta Białostok, w związku z czym projekt uchwały odesłano do wnioskodawcy. Projekt planu zmieniono w tym zakresie, uwzględniając wysokość istniejących i projektowanych budynków położonych w sąsiedztwie i obniżając maksymalną wysokość budynków do 35 m.

W trakcie opracowania dokumentu pojawiło się wiele głosów poparcia ze strony mieszkańców, właścicieli i innych osób niezwiązanych z tym obszarem, dla tak przyjętych rozwiązań w projekcie planu, szczególnie w zakresie sposobu kształtowania zabudowy.

Odnosząc się do kwestii związanych z ewentualną uciążliwością spowodowaną budową nowych obiektów w sąsiedztwie budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20, należy mieć na względzie, że:

- na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy na podstawie którego możliwa jest realizacja budynków o wysokości do 12 m, co również może wiązać się z uciążliwościami z tytułu ewentualnej budowy parkingu podziemnego i obciążenia przejazdami sprzętu ciężkiego,
- istnieją techniczne możliwości zabezpieczenia budynku przed uszkodzeniami wynikającymi z robót budowlanych wykonywanych w sąsiedztwie,
- wszelkie nieprawidłowości w trakcie procesu budowlanego podlegają kontroli organów nadzoru budowlanego i nie są regulowane na poziomie zapisów planistycznych,
- ustalona wysokość zabudowy jest wartością maksymalną i w przypadku braku możliwości spełnienia wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie będzie zrealizowana w maksymalnym zakresie.

W przedmiocie wysokiego poziomu wód gruntowych z Prognozy oddziaływania na środowisko (sporządzonej na potrzeby projektu planu, m.in. na podstawie opracowania ekofizjograficznego) wynika, że przedmiotowy teren charakteryzuje się dobrymi warunkami fizjograficznymi do zabudowy, zaś głębokość występowania pierwszego poziomu wody waha się w przedziale 4 – 6 m.

Z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego oraz ciągłości planowania, biorąc pod uwagę parametry zagospodarowania i zabudowy nieruchomości sąsiednich (budynki istniejące przy ul. Młynowej 60 i 60 A, Wyszyńskiego 6B, 9, 15, 19 i planowaną zabudowę przy ul. Czarnej, Angielskiej i Sosnowskiego), brak w okolicy zespołów zabudowy niskiej wolnostojącej jednorodzinnej, koncentrację usług, odpowiednią infrastrukturę techniczną, nie ma uzasadnienia ograniczenia wysokości budynków na terenie o symbolu 2MW,U.

W projekcie planu na przedmiotowym terenie zakłada się więc zabudowę o wysokości maksimum 17 m, ze zwiększeniem wysokości zabudowy do 35 m, odpowiednio wycofanej względem otaczających przestrzeni publicznych. Ma to na celu ukształtowanie nowej zabudowy zgodnie z charakterem i skalą osiedla oraz uniknięcie powstania na tym obszarze elementów dysharmonizujących i obcych pod względem skali i formy.

Ponadto proponowane w uwadze ograniczenie możliwości zabudowy mogłoby prowadzić do obniżenia wartości nieruchomości w odniesieniu do planu wcześniej obowiązującego, a tym samym do ewentualnych roszczeń finansowych.

Ad. pkt 2

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 m.in. maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Nie ma więc możliwości zrezygnowania z określenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach budowlanych, ponieważ takie zaniechanie obarczyłoby dokument wadą prawną.

Ad. pkt 3

Odnosząc się do propozycji ustalenia obowiązku kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, informuję, że na terenie objętym opracowaniem nie występuje zabudowa pierzejowa i wprowadzenie jej jako obowiązku byłoby niezasadne.

Rezygnacja z określenia minimalnej wysokości zabudowy mogłaby spowodować powstawanie w ścisłym centrum miasta obiektów niskich, a tym samym nieproporcjonalnych w skali do wielkomiejskiego charakteru zabudowy typowej dla obszarów silnie zurbanizowanych. Ustalenia planu miejscowego mają na celu zachowanie zasadniczych elementów kompozycji przestrzennej. Przyjęte rozwiązania (odnoszące się zarówno do maksymalnych jak i minimalnych wysokości zabudowy) pozwolą na wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wykluczą niewłaściwe proporcje wysokości budynków w stosunku do sąsiednich budynków i rozwiązań infrastrukturalnych.

Zapis zawarty w § 40 ust. 5 umożliwi realizację obiektów niespełniających wymaganej minimalnej wysokości zabudowy wewnątrz terenu, za budynkami stanowiącymi bezpośrednią obudowę ulic. Ustalenie minimalnej i maksymalnej wysokości budynków w bezpośredniej obudowie ulic (niekoniecznie zwartej i pierzejowej), ma na celu zachowanie odpowiednich relacji oraz proporcji i obowiązuje jedynie w obszarze o szerokości 10 m od linii zabudowy. Pozostały teren nie jest objęty obowiązkiem utrzymania minimalnej wysokości budynków. Ma to na celu umożliwienie elastycznego kształtowania zabudowy w zależności od potrzeb i wymagań.

Resumując powyższe uwzględnienie uwagi dotyczącej zastąpienia ustaleń § 40 ust. 5 zapisem o konieczności kontynuacji linii pierzei wzdłuż wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy ul. O. Sosnowskiego, bez określenia minimalnej wysokości zabudowy, jest nieuzasadnione.

Ad. pkt 4.

Budynek przy ul. Grunwaldzkiej 18, obecnie warsztaty Zespołu Szkół Technicznych im. gen. W. Andersa, został objęty ochroną planistyczną. Zasady ochrony obejmują: zachowanie wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych, zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji oraz detalu architektonicznego, dopuszczenie przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu. Jednocześnie uwzględniono zły stan techniczny budynku oraz konieczność przeprowadzenia niezbędnych robót budowlanych. Wprowadzenie ustaleń w sposób zaproponowany z uwadze, mogło uniemożliwić przewidywane dostosowanie budynku szkoły do aktualnych potrzeb.

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 rozbiórki 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

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI


Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

22.05.2019

INSPEKTOR


Agnieszka Bartoszewicz

22.05.2019r.

KIEROWNIK
Referatu Planów Miejsowych


Elżbieta Cukrowska

22.05.2019