KUBATURA

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna

Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 4-kondygnacyjnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ulicy Baranowickiej nr ewid. gruntów 70/8 i 70/10

Białystok, październik 2019 r.

1. Uwarunkowania planowanej inwestycji

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Białymstoku przy ul. Baranowickiej, na działkach 70/8 i 70/10 (obręb 20) o łącznej powierzchni 1,5733ha. Jest to teren poprodukcyjny, pozostały po działalności dawnej chłodni, która ze względu na uwarunkowania ekonomiczne i istniejący przy ul. Poziomej bardziej nowoczesny zakład, została zamknięta. Z uwagi na brak przydatności gospodarczej oraz stan techniczny i względy higieniczno-sanitarne zespół budynków chłodni został rozebrany. Na terenie pozostały jednie niewielkie obiekty towarzyszące. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, przy ul. Baranowickiej 113 (dz. 70/1), zlokalizowany jest dawny budynek biurowy, a obecnie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami.

Obszar ten jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej.

Zgodnie z zapisami powyższego planu:

- teren ten przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m^2 wraz z obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;
- na terenie tym w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej (w istniejącym budynku przy ul. Baranowickiej 113 oraz w pozostałych budynkach istniejących i projektowanych, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej);
- na terenie tym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni działki budowlanej;
- minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 10%;
- wysokość zabudowy – maksimum 25m;
- obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic miejskich.

W związku z wejściem w życie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla tego rodzaju terenów możliwe jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej drogą uchwały rady miasta.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, a warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Wyżej opisana sytuacja występuje w przypadku planowanego przedsięwzięcia i jest przesłanką do wystąpienia z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na dwóch działkach:

- działka nr 70/8:
  - adres: ul. Baranowicka
  - powierzchnia (ha): 0,5794

- użytek: Ba (tereny przemysłowe)
- nr KW: BI1B/00217183/8

- działka nr 70/10:
  - adres: ul. Baranowicka
  - powierzchnia (ha): 0,9939
  - użytek: Ba (tereny przemysłowe)
  - nr KW: BI1B/00054927/5

Na działkach tych, stanowiących część terenu działki 70/4, obr. 20 przed podziałem (decyzja podziałowa z dnia 07.02.2013 r. znak DGE-I.6731.23.2013) znajdował się zespół budynków o numerach ewidencyjnych:

- 360 – budynek zajezdni wózków akumulatorowych,
- 363 – budynek – chłodnia przemysłowa-magazyn,
- 364 – hala mrożonek i hala produkcyjna,
- 365 – budynek techniczny i maszynownia,
- 366 – budynek warsztatu.

Obiekty te stanowiły kompleks budynków służących produkcji, a następnie przechowywaniu wyprodukowanych mrożonych produktów spożywczych. Obecnie jest to teren, który przestał być wykorzystywany na powyższe cele.

2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

Na terenie planowanej inwestycji planuje się zabudowę mieszkalną wielorodzinną. Nie zakłada się innego rodzaju zabudowy.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje:

- 4 budynki mieszkalne wielorodzinne 4-kondygnacyjne z parkingami podziemnymi o następującej orientacyjnej powierzchni użytkowej mieszkań:
  - budynek 01: ok. 3 400m^2,
  - budynek 02: ok. 4 000m^2,
  - budynek 03: ok. 3 600m^2,
  - budynek 04: ok. 3 400m^2;
- drogi, dojazdy, chodniki, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pozostałe utwardzenia (m.in. pod kontenery śmietnikowe, miejsca na zwałowanie śniegu);
- plac zabaw i tereny rekreacyjne;
- infrastrukturę techniczną, m.in. przyłącza, sieci elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, rezerwy terenu pod trafostację, instalacje, sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, cieplnej);
- rozbiórkę istniejących budynków oraz sieci i instalacji uzbrojenia terenu w obrębie przedmiotowej inwestycji.

Przedsięwzięcie obejmuje teren o powierzchni 15 733m^2.

Planowana powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wynosi ok. 5 200m^2 (ok. 33% powierzchni działek). Planowana powierzchnia utwardzona (drogi, dojścia, dojazdy, chodniki) wynosi również ok. 5 200m^2

(ok. 33% powierzchni działek). Pozostały obszar stanowić ma powierzchnia biologicznie czynna, umiejscowiona zarówno na gruncie, jak też na płytach stropowych garaży podziemnych (ok. 33% powierzchni działek, z uwzględnieniem par. 3 pkt 22 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – ok. 25%).

3. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej

Inwestycja koresponduje skalą i charakterem z istniejącą po sąsiedzku zabudową mieszkaniowo-usługową (budynek przy ul. Baranowickiej 113 bezpośrednio sąsiadujący z planowaną zabudową, budynki mieszkalno-usługowe po przeciwnej stronie ul. Baranowickiej).

Planuje się budynki mieszkalne w kształcie „złamanego" prostokąta usytuowane krótszymi bokami w kierunku północnym, które umożliwia maksymalne nasłonecznienie mieszkań. Na etapie opracowywania projektów budowlanych dopuszcza się korektę kształtu planowanych budynków.

Planowane budynki mieszkalne wielorodzinne przewiduje się wykonać w technologii tradycyjnej murowanej lub w technologii modułowej. Planuje się dachy płaskie.

Między budynkami planuje się zachowanie odległości od granic działek (zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), odległości uniemożliwiające wzajemne przesłanianie i zacienianie (zgodnie z § 13 rozporządzenia) oraz odległości związane z przepisami ppoż. (zgodnie z § 271, § 272, § 273 rozporządzenia).

Planowane garaże przewiduje się jako podziemne. Do ich realizacji w dużym stopniu zostanie wykorzystany wykop pozostały po rozbiórce budynku dawnej chłodni. Garaże planuje się zrealizować w technologii żelbetowej.

Planowaną zabudowę wraz z zagospodarowaniem terenu przedstawiono na planszy nr 1.

4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych

Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu przedstawiono na planszy nr 2.

Jak przedstawiono w części graficznej, teren inwestycji posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej), położonych w przyległych pasach drogowych ulic Baranowickiej i Obrębowej, a także dostęp do sieci elektroenergetycznej – z trafostacji zasilającej budynki d. chłodni na sąsiadującej dz. nr 74.

Teren inwestycji posiada dostęp bezpośredni do drogi publicznej, ul Baranowickiej (dz. 145), z której planuje się obsługę w zakresie komunikacji istniejącym lub projektowanym zjazdem, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Na terenie inwestycji planuje się drogi wewnętrzne połączone ze zjazdem. Drogi wewnętrzne prowadzić mają do garaży podziemnych każdego z planowanych budynków oraz miejsc postojowych naziemnych.

W ramach inwestycji przewiduje się ok. 300 mieszkań, dla których zgodnie ze współczynnikiem 1,6 m.p., na 1 mieszkanie, wynikającym z Uchwały Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku, należy przewidzieć ok. 480 m.p.

Na terenie planuje się ok. 60 miejsc postojowych, w tym ok. 10 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych. Pozostałą wymaganą ilość miejsc planuje się usytuować w ośmiu podziemnych parkingach, po dwa dla każdego z projektowanych budynków. W obrębie garaży podziemnych planuje się ok. 420 m.p.

Planowana powierzchnia użytkowa podziemnych parkingów i miejsc parkingowych naziemnych wynosi ok. 15000m^2.

Planowane parkingi podziemne przedstawiono na planszy nr 3.

5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Generalnie zakłada się realizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszcza się możliwość uzyskiwania kolejnych odrębnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych budynków.

Ewentualne etapowanie przedstawiono na planszy nr 4.

6. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Zakres terenu inwestycji przedstawiono na planszy nr 5.

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miasta, na granicy terenów mieszkaniowych i zabudowy usługowo-magazynowej przy ul. Baranowickiej.

Przez wiele ostatnich lat zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna rozwijała się przede wszystkim w innych, niż wschodnia, częściach miasta. W ostatnim okresie tego typu inwestycje pojawiły się również w tej części miasta. Przykładem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. 42 Pułku Piechoty, w miejscu dawnych zakładów owocowo-warzywnych, przy ul. Plażowej w miejscu zabudowy magazynowej w sąsiedztwie II Urzędu Skarbowego czy wreszcie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, w miejscu dawnego zaplecza technicznego firmy telekomunikacyjnej, przy ul. Sowlańskiej.



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. 42 Pułku Piechoty

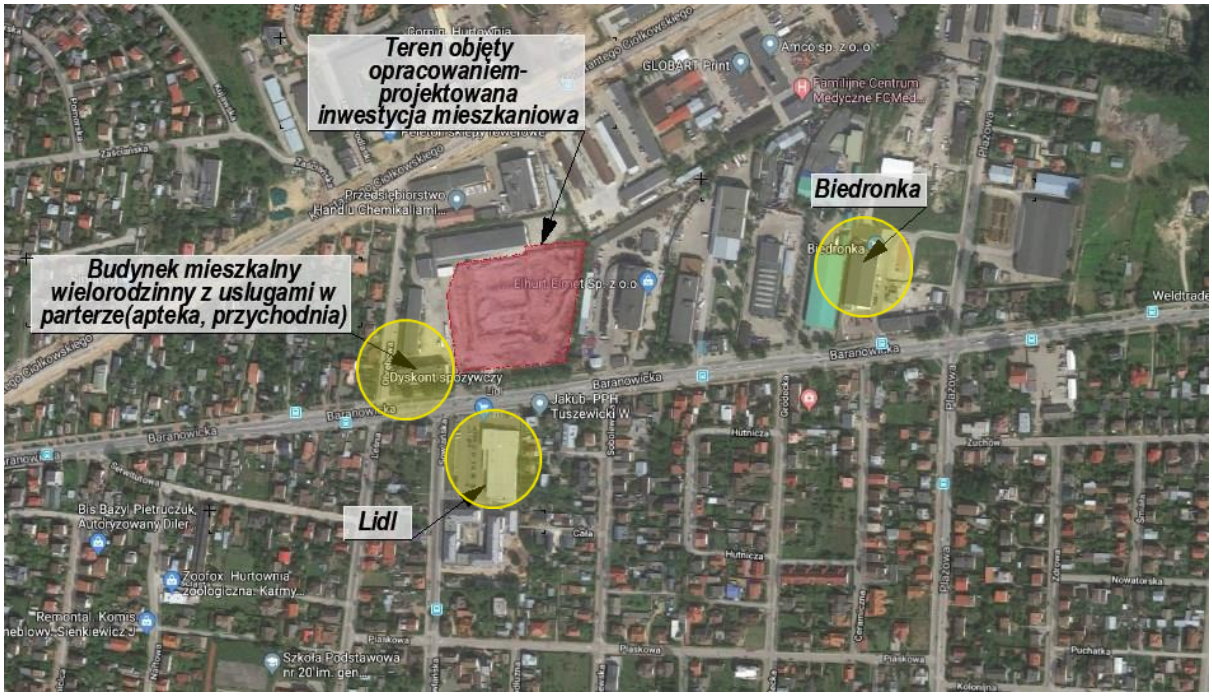


Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Plażowej



Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Sowlańskiej

W sąsiedztwie planowanej inwestycji (w tym na sąsiedniej działce) funkcjonują budynki mieszkalne wielorodzinne. Po przeciwnej stronie ulicy Baranowickiej zlokalizowany jest duży sieciowy sklep spożywczo-przemysłowy (Lidl), kolejny w odległości około 350m (Biedronka). W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje również przychodnia lekarzy rodzinnych oraz apteka.



Lokalizacja obiektów w sąsiedztwie planowanej inwestycji



Sklep spożywczo-przemysłowy- Lidl



Sklep spożywczo-przemysłowy- Biedronka



Budynek mieszkalny wielorodzinny w sąsiedztwie planowanej inwestycji z usługami w parterze (apteka, przychodnia)

Teren posiada bardzo dobrą obsługę komunikacyjną, zarówno poprzez ul. Baranowicką, która w ostatnich latach straciła swój tranzytowy charakter, jak również przez ul. Ciołkowskiego, stanowiącą część obwodnicy miejskiej, rozbudowaną w roku 2018. Dzięki przeniesieniu ruchu tranzytowego i międzydzielnicowego z ul. Baranowickiej na ul. Ciołkowskiego, w znaczącym stopniu zmieniło się natężenie i struktura poruszających się pojazdów ul. Baranowicką. Stała się ona ulicą o charakterze bardziej lokalnym.

Od ul. Ciołkowskiego planowana zabudowa oddzielona jest pasem zabudowy handlowo-usługowo-magazynowej, dzięki której potencjalne negatywne oddziaływanie tej ulicy (o charakterze tranzytowym) na zabudowę mieszkaniową jest wyeliminowane.

W miejscu planowanej inwestycji mieszkaniowej zapewniony jest bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej. Po ul. Baranowickiej kursuje kilka linii komunikacyjnych (1,15,17,101 oraz linia nocna N4), umożliwiających sprawne połączenie z centrum miasta, jak też z pozostałymi częściami miasta.



Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i ich zasiedlenie wpłynie na lepsze wykorzystanie istniejącej w sąsiedztwie infrastruktury edukacyjnej w postaci Szkoły Podstawowej Nr 20 przy ul. Leśnej, która obecnie nie w pełni jest wykorzystywana z uwagi na niż demograficzny.

Inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w uchwale Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku w związku z art. 19 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Lokalizację planowanej zabudowy względem obiektów usług publicznych przedstawiono na planszach nr 6,7,8,9.

7. Wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Wizualizacje planowanej zabudowy przedstawiono na planszach nr 10,11,12,13.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW:

Plansza nr 1. Planowana zabudowa wraz z zagospodarowaniem terenu.
Plansza nr 2. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu.
Plansza nr 3. Planowane parkingi podziemne.
Plansza nr 4. Ewentualne etapowanie inwestycji.
Plansza nr 5. Zakres terenu inwestycji.
Plansza nr 6,7,8,9. Lokalizacja planowanej zabudowy względem obiektów usług publicznych.
Plansza nr 10,11,12,13. Wizualizacje.

Załącznik nr 1 – Analiza urbanistyczno-architektoniczna

KUBATURA

PLANSZA NR 1. PLANOWANA ZABUDOWA WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU skala 1:500

-STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ

Pn

LEGENDA

A-K	ZAKRES TERENU INWESTYCJI
IV	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
	WEJŚCIE DO BUDYNKU
	NAWIERZCHNIA UTWARDZONA (DROGI, PARKINGI, CHODNIKI)
	NAWIERZCHNIA ZIELONA UPORZĄDKOWANA
	PLAC ZABAW/ TEREN REKREACYJNY
ŚM	TEREN UTWARDZONY POD KONTENETY ŚMIETNIKOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ

Nr budynku	PUM (m2)
Blok 01	3400
Blok 02	4000
Blok 03	3600
Blok 04	3400
	14 400m^2

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ

Nr budynku	Powierzchnia (m2)
Blok 01	4 100
Blok 02	4 400
Blok 03	4 100
Blok 04	3 600
	~16 200m^2

Bilans terenu

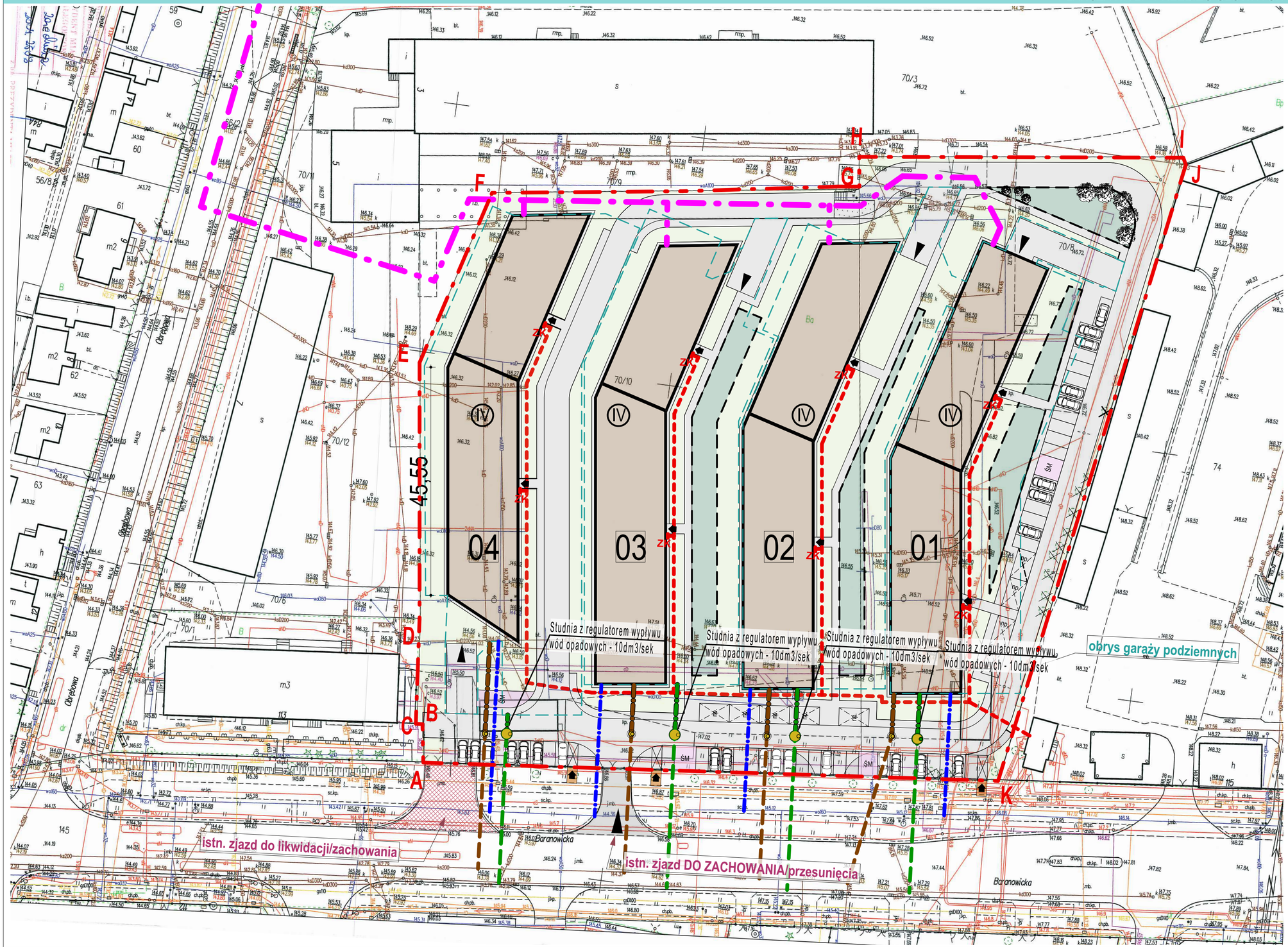
Kategoria strefy	Powierzchnia (m2)	Bilans terenu %
Powierzchnia biologicznie czynna		
	5300	~33
Powierzchnia utwardzona		
	5200	~33
Powierzchnia zabudowy		
	5300	~33
	~15 700m^2	

KUBATURA

PLANSZA NR 2. PRZEBIEG GŁOWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU skala 1:500

-PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Pn



LEGENDA

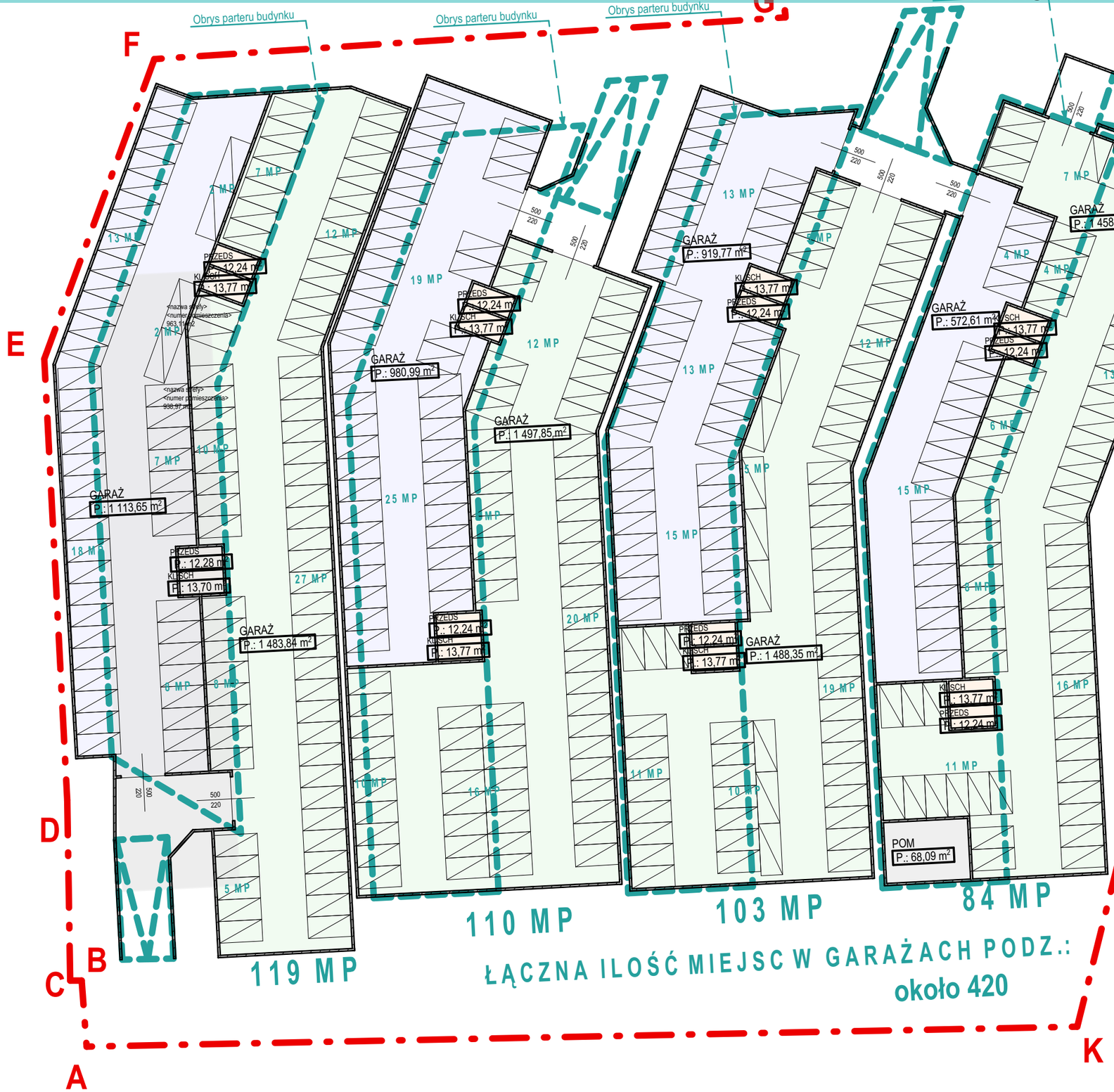
A-K	ZAKRES TERENU INWESTYCJI
IV	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
	WEJŚCIE DO BUDYNKU
	NAWIERZCHNIA UTWARDZONA (DROGI, PARKINGI, CHODNIKI)
	NAWIERZCHNIA ZIELONA UPORZĄDKOWANA
	PLAC ZABAW/ TEREN REKREACYJNY
ŚM	TEREN UTWARDZONY POD KONTENETY ŚMIETNIKOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
	PRZYŁĄCZA ELEKTROENERGETYCZNE nN
ZK	ZŁĄCZA KABLOWE nN
	PROJ. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
	PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJ. INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPLNE

KUBATURA

PLANSZA NR 3. PLANOWANE PARKINGI PODZIEMNE

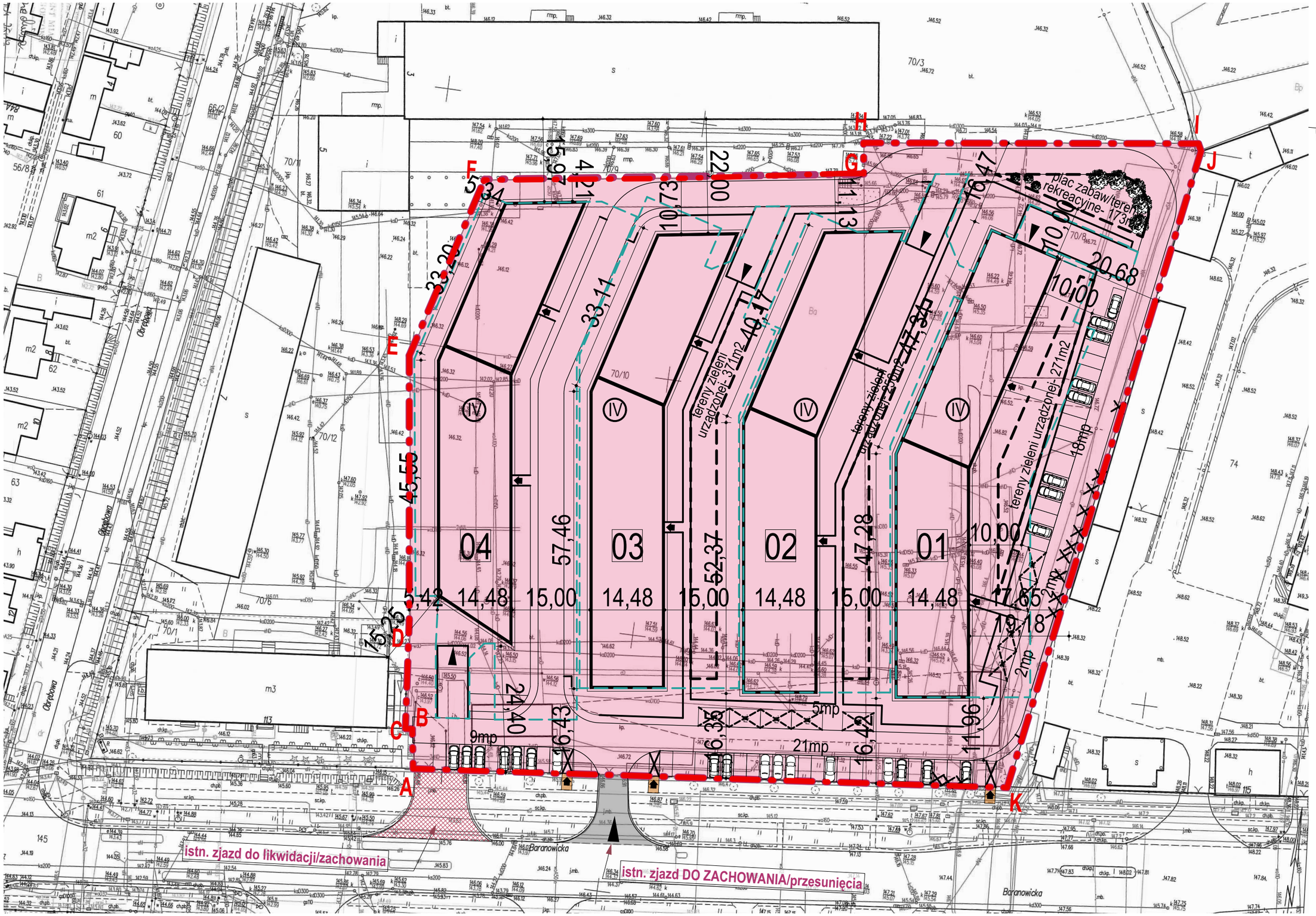
skala 1:500

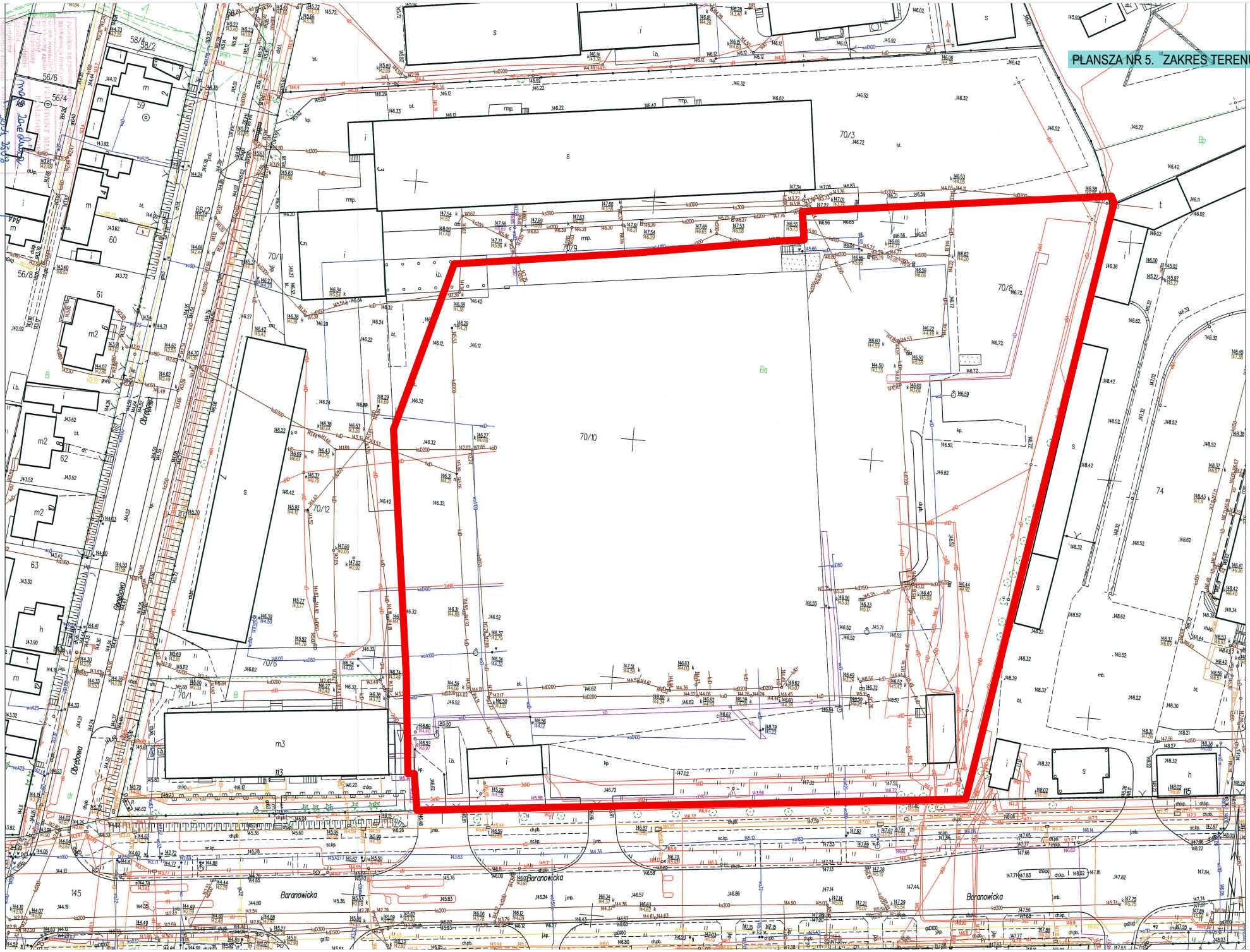
Pn



KUBATURA

PLANSZA NR 4. EWENTUALNE ETAPOWANIE INWESTYCJI





KUBATURA

PŁANSZA NR 5. ZAKRES TERENU INWESTYCJI

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:500

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich PL-2000 strefa 8 (24°), układ wys.: PL-KRON86-NH

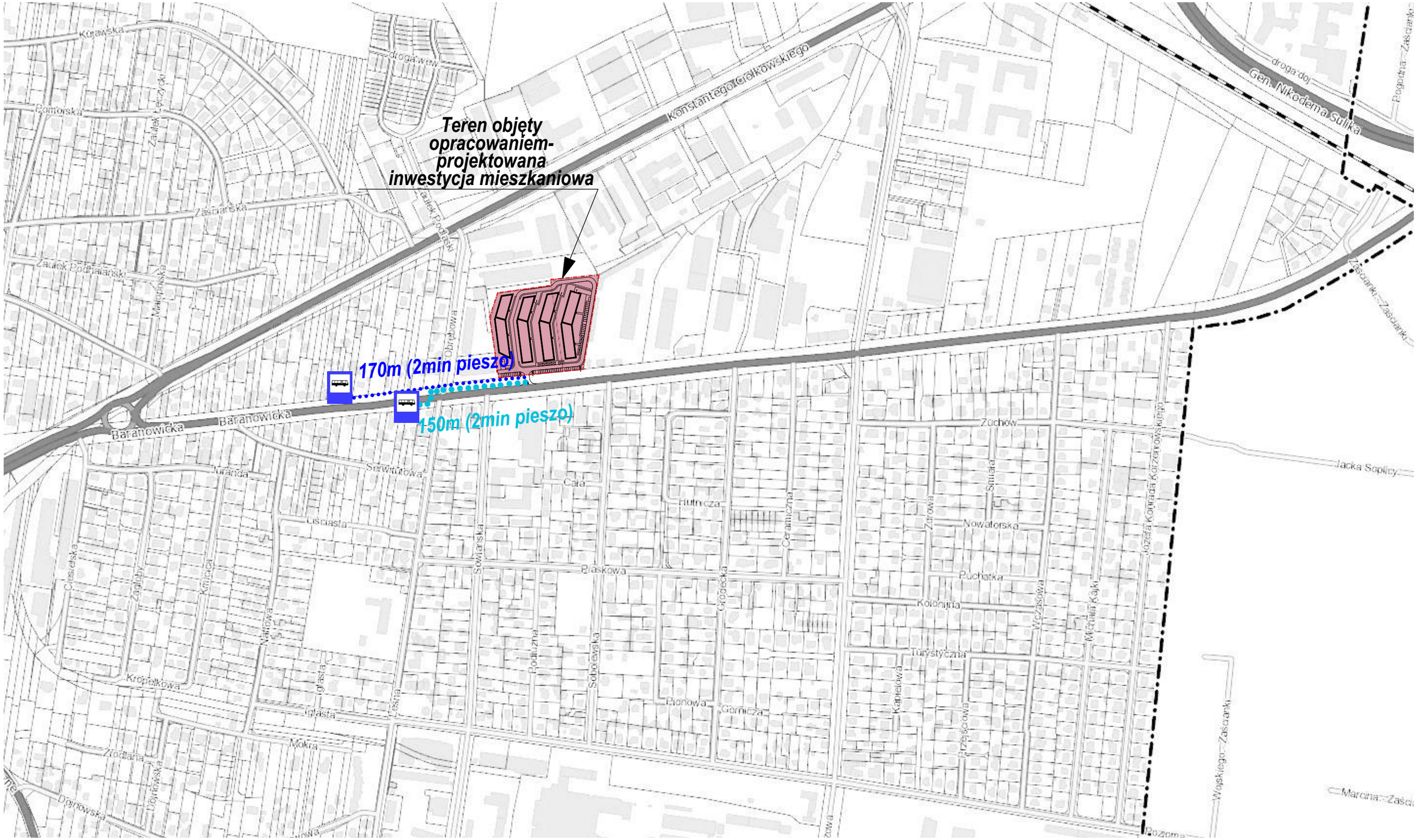
Sekcje mapy: 8.193.14.07.4.4; 8.193.14.07.4.2; 8.193.14.08.3.3; 8.193.14.08.3.1

DGE-II.6642.2547.2018

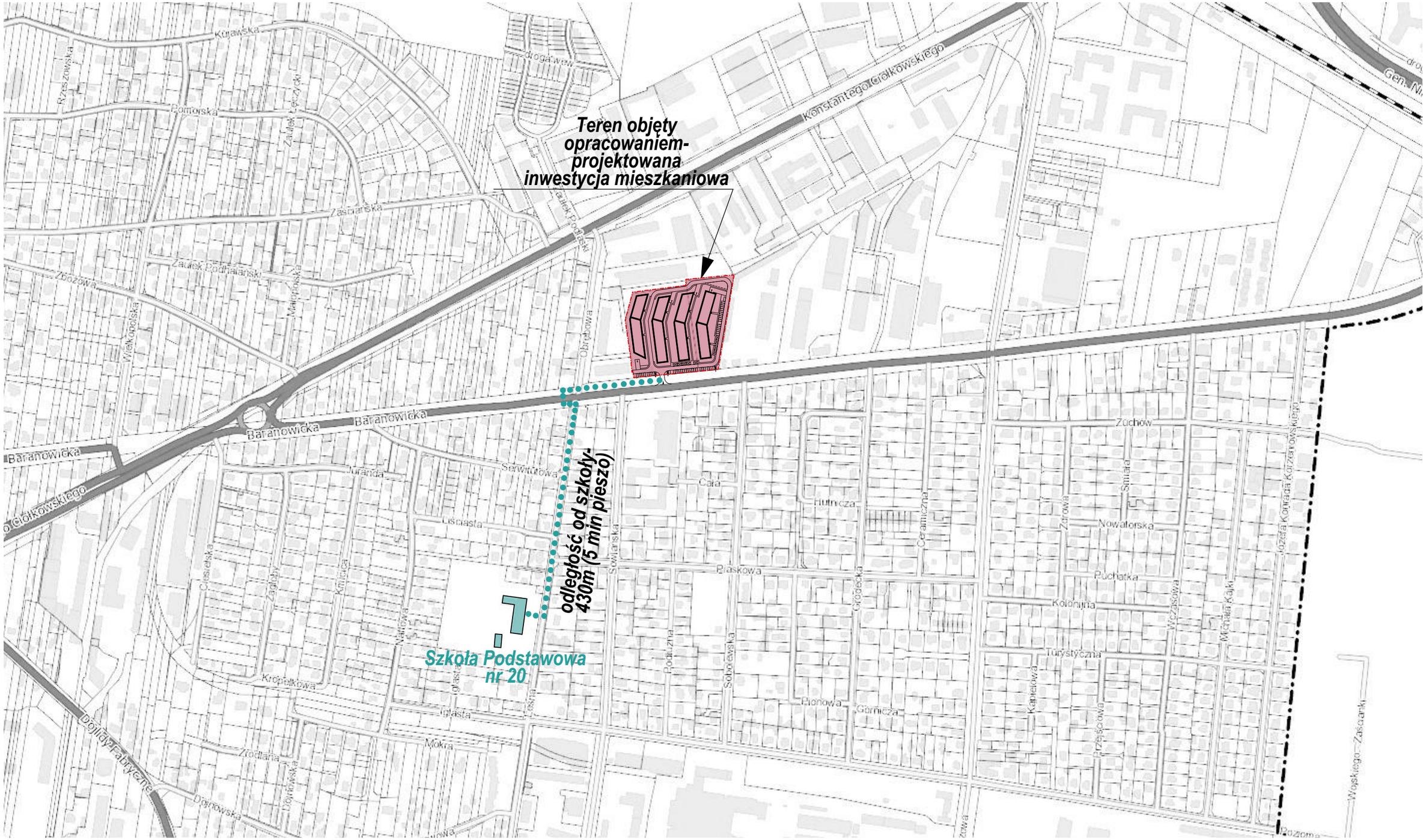
2 3 LIS. 2018

porządzili(a) wydruk: Joanna Ignatowicz

ANALIZA ODLEGŁOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OD PRZYSTANKU KOMUNIKACYJNEGO



ANALIZA ODLEGŁOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OD SZKOŁY PODSTAWOWEJ

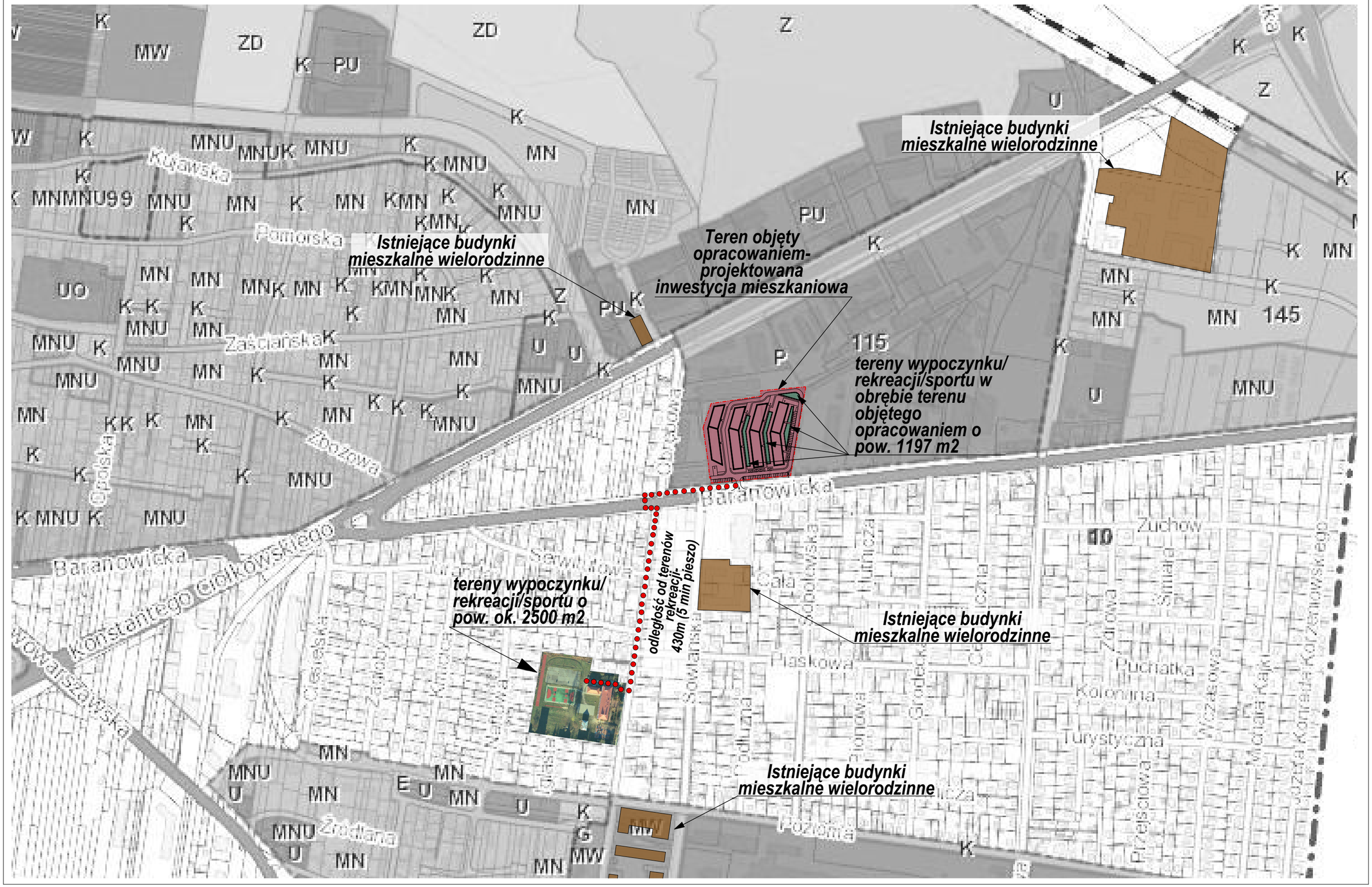


KUBATURA

PLANSZA NR 8. LOKALIZACJA PLANOWANEJ ZABUDOWY WZGLĘDEM OBIEKTÓW USŁUG PUBLICZNYCH

ANALIZA ODLEGŁOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OD TERENÓW WYPOCZYNKU ORAZ REKREACJI LUB SPORTU

STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



KUBATURA

PLANSZA NR 9. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ ZABUDOWY

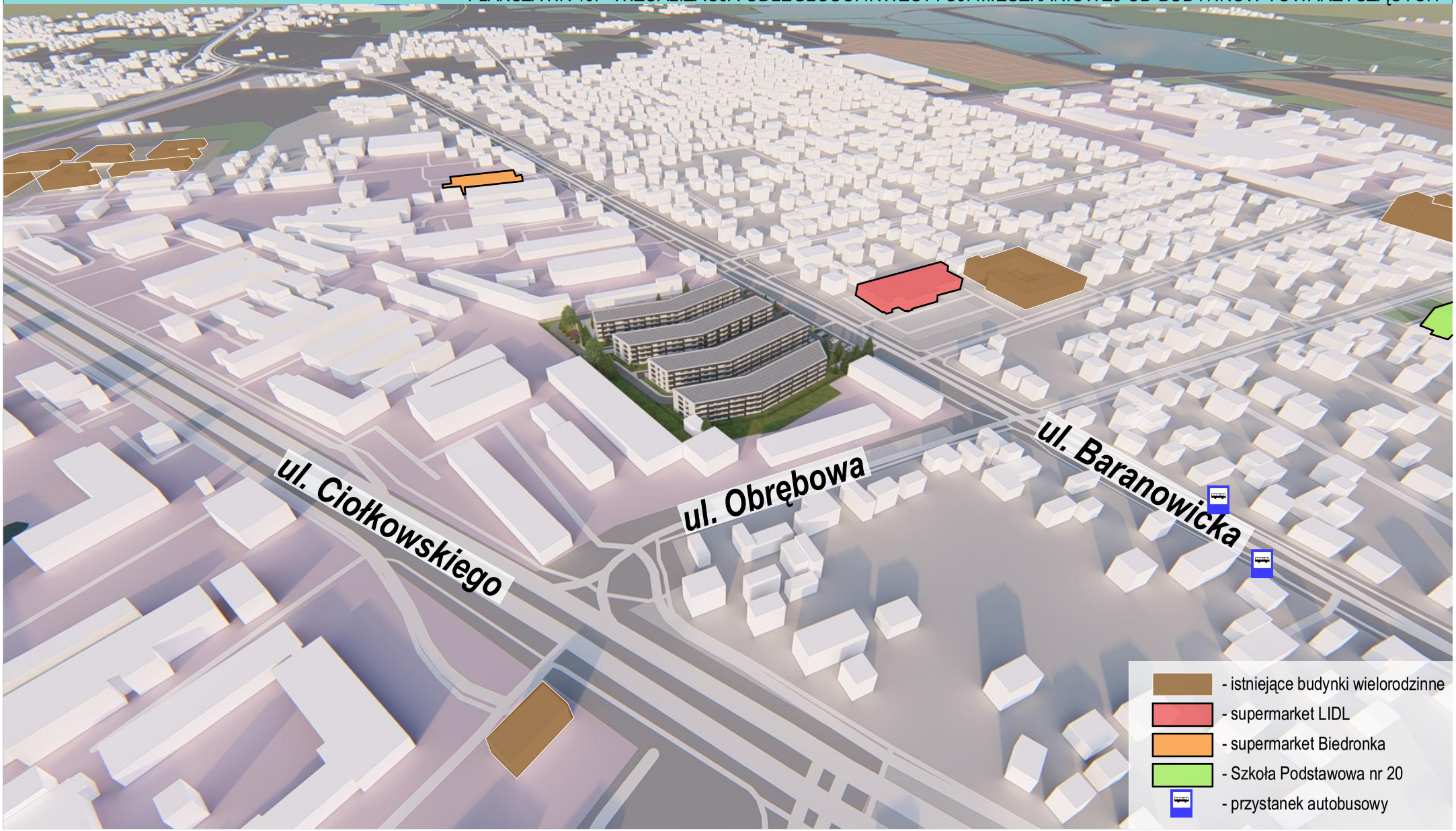
ANALIZA WYSOKOŚCI OKOLICZNEJ ZABUDOWY

LEGENDA:

- granice projektowanego terenu
- IV - projektowana zabudowa wielorodzinna
- I - budynki 1-kondygnacyjne
- II - budynki 2-kondygnacyjne
- III - budynki 3-kondygnacyjne
- IV - budynki 4-kondygnacyjne
- V - budynki 5-kondygnacyjne
- VI - budynki 6-kondygnacyjne
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z uslugami
- U - tereny zabudowy usługowo - handlowej i drobnego przemysłu
- UO - tereny zbudowy usługowej oświatowej i rekreacyjnej
- Z - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- 1 - supermarket LIDL (ul. Sowlańska 1A)
- 2 - supermarket Biedronka (ul. Baranowicka 121)
- przychodnia lekarska:
  - 3 Gabinet kardiologiczny (ul. Baranowicka 113)
  - 4 lek. med. rodzinnej, apteka (ul. Sowlańska 3)
  - 5 Familijne Centrum Medyczne (ul. Ciołkowskiego 88J)
  - 6 - apteka (ul. Sowlańska 27/9)
  - 7 - Przedszkole Samorządowe nr 20 (ul. Sowlańska 40)
  - 8 - Przedszkole Europrymusek (ul. Ciołkowskiego 54)
  - 9 - punkt żłobkowy (ul. Baranowicka 113)

KUBATURA

PLANSZA NR 10. WIZUALIZACJA ODLEGŁOŚCI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ OD BUDYNKÓW TOWARZYSZĄCYCH







- istniejące budynki wielorodzinne
- supermarket LIDL
- supermarket Biedronka
- Szkoła Podstawowa nr 20
- przystanek autobusowy





- istniejące budynki wielorodzinne
- supermarket LIDL
- supermarket Biedronka
- Szkoła Podstawowa nr 20
- przystanek autobusowy





Departament Geodezji
ul. Słonimska 2/2, 15-028 Białystok
(9)

Jednostka ewidencyjna: 206101_1, Białystok
Obręb: 0020, Przemysłowy

MAPA EWIDENCYJNA

SKALA 1:1000

dz. nr 70/8, 70/10

KUBATURA

Zał. nr 1. ZAKRES ODDZIAŁYWANIA skala 1:1000

LEGENDA:

- granice terenu objętego wnioskiem
- ewentualne (w przypadku traktowania działek sąsiednich jako teren jednej inwestycji) możliwe oddziaływanie w zakresie przesłaniania zabudową planowaną, zabudowy hipotetycznej na działkach nr 70/9, 70/11, 70/12.
- oddziaływanie sieci ciepłowniczej ewentualne (w przypadku budowy sieci CO w programowym przebiegu).
- sieć ciepłownicza

Białystok dn. 2019-01-09

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: PREZYDENT MIASTA BIAŁEGOSTOKU
Nazwa materiału zasobu: MAPA EWIDENCYJNA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: P.2001.1889.557
Data wykonania kopii: 09 STY. 2019
Z UPR. PREZYDENTA MIASTA

Załącznik nr 1

ANALIZA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

KONCEPCJI BUDOWY 4 BUDYNKÓW MIESZKANYCH WIELORODZINNYCH 4-KONDYGNACYJNYCH WRAZ Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI ORAZ ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ NA NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W BIAYMSTOKU PRZY UL. BARANOWICKIEJ NA DZ. NR EW. GR. 70/8, 70/10

Spis zawartości:

1. Część opisowa analizy urbanistyczno-architektonicznej.
    a. Opis zakresu obszaru przyjętego do analizy.
    b. Opis okolicy istniejącej zabudowy z określeniem charakteru zabudowy sąsiadującej z planowaną do realizacji zabudową.
    c. Opis planowanej zabudowy z uzasadnieniem wpisywania się planowanej zabudowy mieszkaniowej w charakter zabudowy okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.
2. Plansza z analizą koncepcji urbanistyczno-architektoniczną (plan sytuacyjny).
3. Wizualizacje obrazująca sposób wpisania się i powiązań przestrzennych planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

1. Cześć opisowa analizy urbanistyczno-architektonicznej.

a. Opis zakresu obszaru przyjętego do analizy przy koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

Planowana Inwestycja zlokalizowana jest w Białymstoku (obr. 20) w dzielnicy Skorupy przy ul. Baranowickiej (u zbiegu ul. Baranowickiej i Obrębowej) na terenie po budynku magazynowym dawnej Chłodni Białystok (budynek nie istnieje – po rozbiórce).

Charakterystycznym rysem istniejącej w okolicy zabudowy jest jej powtarzalna różnorodność charakteryzująca się występowaniem obok siebie przemieszanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (w przewadze) z zabudową usługową, handlową, handlowo-usługowej z nieuciążliwą produkcyjną oraz mieszkalną wielorodzinną. Widać to wyraźnie w obszarze analizowanym.

W kwartale ulic Baranowicka, Plażowa, Ciołkowskiego i Obrębowa zlokalizowane są obiekty i budynki o przeważającej funkcji usługowej, handlowej, handlowo-usługowej z nieuciążliwą produkcyjną (głównie z dojazdem od strony ul. Ciołkowskiego) oraz funkcją mieszkalną wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej Inwestycji (w budynku przy ul. Baranowickiej 113).

Jako obszar przyjęty do analizy poprzedzającej koncepcję urbanistyczno-architektoniczną przyjęto najbliżej zlokalizowane otoczenie o powtarzającym się składzie, funkcji i charakterze występującej tam zabudowy.









Jako obszary reprezentatywne przyjęto najbliżej zlokalizowane zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie w kontekście ustalenia charakteru zabudowy (oznaczone cyframi na powyższych planach i zdjęciu):

1) Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych o 4 kondygnacjach nadziemnych przy ul. Sowlańskiej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku handlowego sklep Lidl w otoczeniu gęstej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - w odległości około 110m od terenu planowanej Inwestycji po drugiej stronie ul. Baranowickiej.





2) Budynek z funkcją mieszkalną wielorodzinną przy ul. Baranowickiej 113 w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej (budynek 4 kondygnacyjny z 3 kondygnacjami użytkowymi - w tym 2 kondygnacje mieszkalne):







3) Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługowo-handlową na parterze i 1 piętrze u zbiegu ul. Leśna Polana i Ciołkowskiego (budynek 4 kondygnacyjny)





4) Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych (w trakcie realizacji) przy ul. Plażowej u zbiegu ulicy Ciołkowskiego i ul. Gen. Nikodema Sulika - budynki 6-kondygnacyjne z częścią usługową w parterze.



5) Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych w rejonie ul. Sowlańskiej, Poziomej i Leśnej naprzeciw terenu po dawnych zakładach mięsnych PMB przy ul. Poziomej.





Widok z lotu ptaka terenu planowanego pod lokalizację inwestycji mieszkaniowej w kontekście otaczającej zabudowy istniejącej:





b. <u>Opis istniejącej zabudowy okolicy z określeniem charakteru zabudowy sąsiadującej z planowaną do realizacji zabudową.</u>

Okoliczną zabudowę można określić jako chaotyczną. Zabudowa jest przemieszana z przewagą funkcji mieszkalnej jednorodzinnej o bardzo gęstej zabudowie bezpośrednio przy ul. Baranowickiej od skrzyżowania z ul. Ciołkowskiego do skrzyżowania z ul. Sowlańską przechodzącej w nieco bardziej uporządkowaną w stronę ul. Plażowej.

Zabudowa usługowa i handlowa występująca w okolicy jest niejednorodna z kilkoma wyróżniającymi się ze względu na prostą bryłę i wysokość budynkami handlowo-usługowymi, biurowymi i magazynowymi o ilości kondygnacji do 5.

Występujące na terenie analizowanym zabudowa mieszkalna wielorodzinna charakteryzuje się płaskimi dachami i wysokością zabudowy od 3 do 6 kondygnacji nadziemnych. Przeważają proste bryły budynków bez nadmiernego zróżnicowania w elewacjach (wyjątkiem jest tutaj zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Sowlańskiej przy sklepie Lidl, który ma bardziej urozmaicone bryły i elewacje).

Przeważająca w okolicy zabudowa mieszkalna jednorodzinna jest nieporządkowana i trudno mówić o jej „charakterze" jest raczej dziełem historycznych podziałów działek, przypadku i rozbudowy czy przebudowy istniejących budynków. Z pewnością wynika też z małej szerokości działek, na których została zrealizowana. Widać tutaj wyraźnie, że w latach wcześniejszych była to peryferyjna dzielnica mieszkalna miasta zlokalizowana blisko dawnych zakładów pracy, która została wchłonięta przez rozwijające się miasto Białystok.

Charakterystyczne dla okolicy jest przemieszanie i występowanie w jednym miejscu w sąsiedztwie zabudowy zarówno mieszkalnej jednorodzinnej, wielorodzinnej jak również zakładów przemysłowych i budynków usługowych i handlowych.

Wyraźnie da się zauważyć na przykładzie każdego z wcześniej opisanych przypadków funkcjonującą w okolicy regułę, którą można określić jako współistnienie zabudowy o różnej funkcji, charakterze i przeznaczeniu (punkty od 1 do 5):

1) Zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. Sowlańskiej sąsiaduje bezpośrednio z zabudową handlową (sklep Lidl) i budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

2) Budynek z funkcją mieszkalną wielorodzinną przy ul. Baranowickiej 113 sąsiaduje bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji mieszkaniowej, budynkami usługowo-handlowymi oraz z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi po drugiej stronie ul. Baranowickiej i ul. Obrębowej.

3) Budynek mieszkalny wielorodzinny u zbiegu ul. Ciołkowskiego i ul. Zaułek Podlaski sąsiaduje z terenami zabudowy usługowej i handlowej oraz przemysłowej a w bliskim sąsiedztwie zlokalizowane jest osiedle mieszkalne w gęstej zabudowie jednorodzinnej szeregowej przy ul. Leśna Polana.

4) Zabudowa mieszkalna wielorodzinna przy ul. Plażowej sąsiaduje bezpośrednio z Urzędem Skarbowym, zabudową mieszkalną jednorodzinną oraz zabudową handlowo-usługową i produkcyjną wzdłuż ul. Plażowej.

5) Budynki mieszkalne wielorodzinne w rejonie ul. Leśnej, Poziomej i Sowlańskiej zlokalizowane są w otoczeniu gęstej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i ścisłym sąsiedztwie zabudowy poprzemysłowej po zakładach mięsnych.

c. <u>Opis planowanej zabudowy w z uzasadnieniem wpisywania się planowanej zabudowy mieszkaniowej w charakter zabudowy okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.</u>

Planowana inwestycja mieszkaniowa ma swoje uzasadnienie zarówno funkcjonalne jak również wpisuje się w otoczenie.

Planowana budowa inwestycji mieszkaniowej wprowadza uporządkowanie tej części ul. Baranowickiej i tworzy spójną pierzeję zaczynając od istniejącego 3-kondygnacyjnego budynku z funkcją mieszkalną wielorodzinną przez planowane 4-kondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, kończąc się budynkiem 5 kondygnacyjnym (hurtownia Elhurt-Elmet) i schodząc następnie do wysokości 3 kondygnacji nadziemnych budynku handlowo-biurowego MTC Plus sp. z o.o. przy ul. Baranowickiej 117.

Proste bryły budynków planowanych do realizacji nawiązują do charakteru istniejącej zabudowy zarówno prostymi bryłami planowanych budynków jak również, ilością kondygnacji oraz kształtami dachów.

Jednocześnie warte podkreślenia jest, że planowana zabudowa mieszkalna odsunięta jest od pasa drogowego ul. Baranowickiej i oddzielona projektowaną wewnętrzną drogą dojazdowa i parkingiem naziemnym, która odsuwa zabudowę mieszkalną od istniejącej ul. Baranowickiej. Ponadto jest osłonięta istniejącym pasem dorosłych drzew liściastych zlokalizowanych w pasie drogowym).

Wartym podkreślenia jest fakt, że od strony projektowanej zabudowy w pasie drogowym jest istniejąca ścieżka rowerowa, z której mogą korzystać przyszli mieszkańcy bez konieczności przechodzenia na druga stronę ulicy i jednocześnie odsuwająca istniejącą jezdnię ul. Baranowickiej od planowanej zabudowy.

Dodatkowo od strony wschodniej i północnej istniejącej zabudowy handlowo- usługowo-biurowej planuje się przebieg drogi wewnętrznej i pozostawienie części istniejącego

drzewostanu wzdłuż granic, co również odsuwa planowaną zabudowę od sąsiadujących terenów o innym przeznaczeniu.

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jako kontynuacji istniejącej zabudowy zgodnej z charakterem okolicy (przemieszana i sąsiadująca ze sobą zabudowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługowa, handlowa i postprodukcyjno-magazynowa) z nawiązaniem do prostej formy budynków istniejących z pewnością nada nowe oblicze temu miejscu i wprowadzi jego ożywienie.

Naturalnym również wydaje się, że przy aktualnym charakterze ul. Baranowickiej, która jest teraz raczej drogą lokalną (wyłączonej z ruchu tranzytowego, którego ciężar przejęła ul. Ciołkowskiego) wprowadzenie w tym miejscu funkcji mieszkalnej wydaje się jak najbardziej prawidłowe w kontekście okolicy przy jednoczesnym częściowym odizolowaniu tej zabudowy od sąsiadujących terenów (odsunięcie budynków od terenów o intensywniejszym użytkowaniu i wprowadzenie nasadzeń).

Wprowadzenie zabudowy we wskazanym miejscu nie tylko uporządkuje tę część okolicy, ale również wprowadzi nową jakość i ożywi tę część miasta. Dobra infrastruktura, dojazd i rozbudowana funkcja handlowo-usługowa w okolicy, komunikacja miejska i bliskość obwodnicy Miasta z pewnością sprawią, że planowana inwestycja będzie dobrze wpisywała się w okolicę.

2. Cześć graficzna analizy koncepcji urbanistyczno-architektonicznej.

KUBATURA

PLAN SYTUACYJNY

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ ZABUDOWY

ANALIZA WYSOKOŚCI OKOLICZNEJ ZABUDOWY

LEGENDA:

- granice projektowanego terenu
- IV - projektowana zabudowa wielorodzinna
- I - budynki 1-kondygnacyjne
- II - budynki 2-kondygnacyjne
- III - budynki 3-kondygnacyjne
- IV - budynki 4-kondygnacyjne
- V - budynki 5-kondygnacyjne
- VI - budynki 6-kondygnacyjne
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z uslugami
- U - tereny zabudowy usługowo - handlowej i drobnego przemysłu
- UO - tereny zbudowy usługowej oświatowej i rekreacyjnej
- Z - tereny zieleni urządzonej
- ZD - tereny ogrodów działkowych
- 1 - supermarket LIDL (ul. Sowlańska 1A)
- 2 - supermarket Biedronka (ul. Baranowicka 121)
- przychodnia lekarska:
  - 3 Gabinet kardiologiczny (ul. Baranowicka 113)
  - 4 lek. med. rodzinnej, apteka (ul. Sowlańska 3)
  - 5 Familijne Centrum Medyczne (ul. Ciołkowskiego 88J)
  - 6 - apteka (ul. Sowlańska 27/9)
  - 7 - Przedszkole Samorządowe nr 20 (ul. Sowlańska 40)
  - 8 - Przedszkole Europrymusek (ul. Ciołkowskiego 54)
  - 9 - punkt żłobkowy (ul. Baranowicka 113)

KUBATURA

POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ ZABUDOWY

ANALIZA WYSOKOŚCI OKOLICZNEJ ZABUDOWY

LEGENDA:

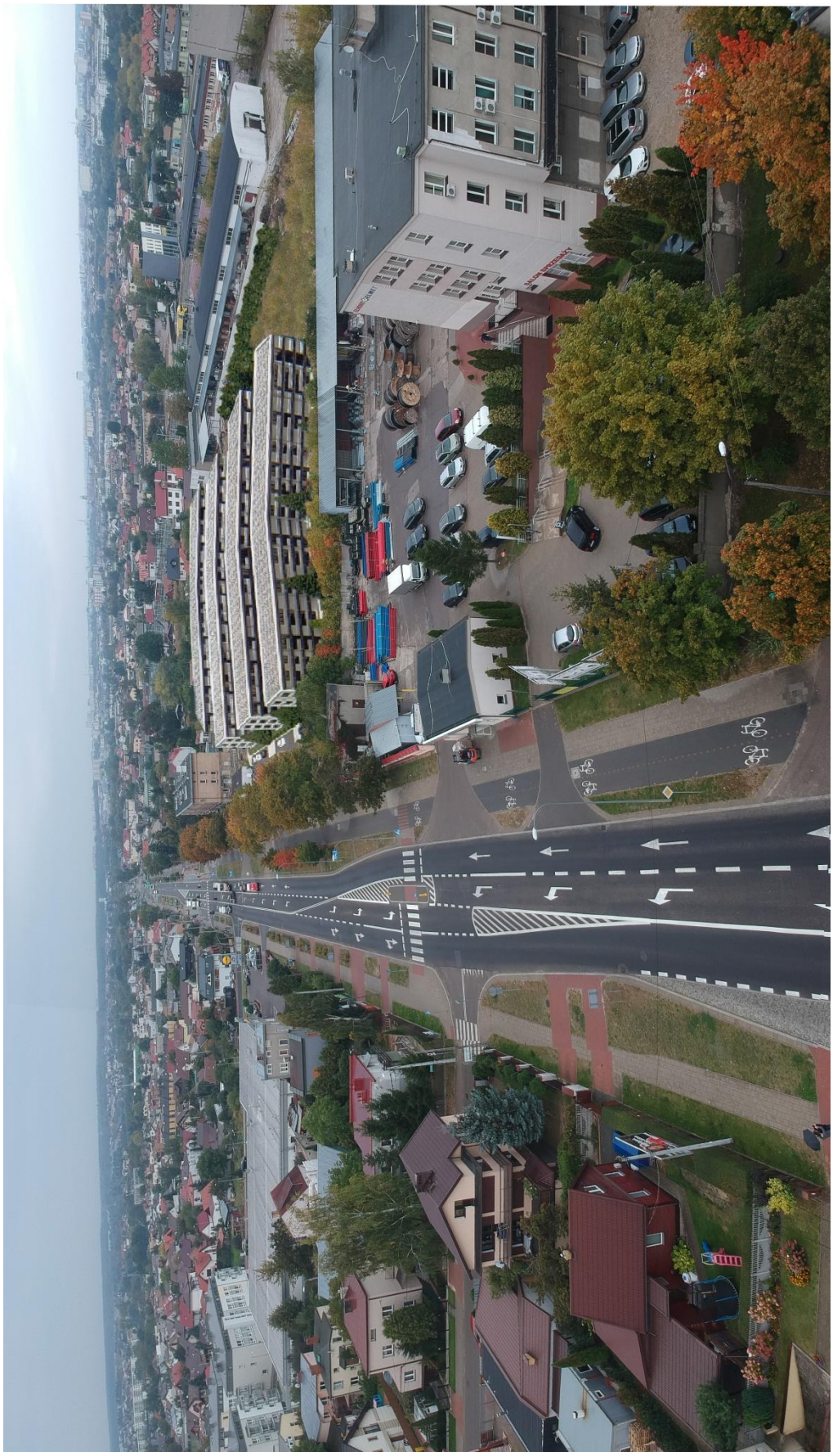
- granice projektowanego terenu
- projektowana zieleń
- projektowane jezdnie
- projektowane chodniki
- IV - projektowana zabudowa wielorodzinna
- projektowane drzewa
- istniejące drzewa
- I - budynki 1-kondygnacyjne
- II - budynki 2-kondygnacyjne
- III - budynki 3-kondygnacyjne
- IV - budynki 4-kondygnacyjne
- V - budynki 5-kondygnacyjne
- VI - budynki 6-kondygnacyjne
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej z uslugami
- U - tereny zabudowy usługowo - handlowej i drobnego przemysłu
- 1 - supermarket LIDL (ul. Sowlańska 1A)
- przychodnia lekarska:
  - 3 Gabinet kardiologiczny (ul. Baranowicka 113)
  - 4 lek. med. rodzinnej, apteka (ul. Sowlańska 3)
- 9 - punkt żłobkowy (ul. Baranowicka 113)

3. **Wizualizacje obrazująca sposób wpisania się i powiązań przestrzennych planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.**

Wizualizacja planowanej Inwestycji w widoku frontowym z lotu ptaka od strony ul. Sowlańskiej



Wizualizacja planowanej Inwestycji w widoku bocznym z lotu ptaka wzdłuż ul Baranowickiej od strony ul. Plażowej.



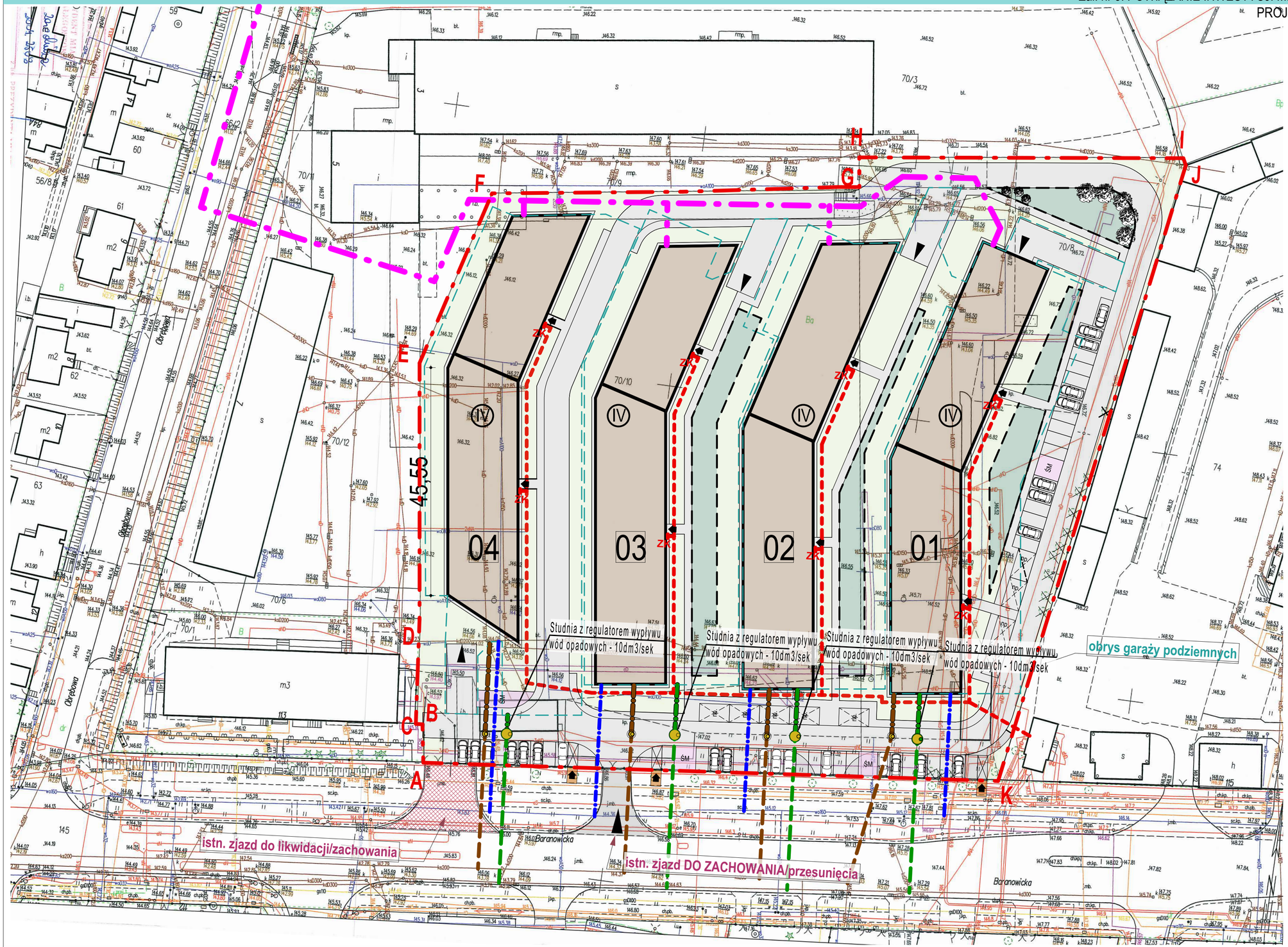
KUBATURA

Zał. nr 3. POWIĄZANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ Z UZBROJENIEM TERENU skala 1:500

PROJEKT KONCEPCYJNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Pn



LEGENDA

A-K	ZAKRES TERENU INWESTYCJI
IV	ILOŚĆ KONDYGNACJI
	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
	WJAZD DO GARAŻU PODZIEMNEGO
	WEJŚCIE DO BUDYNKU
	NAWIERZCHNIA UTWARDZONA (DROGI, PARKINGI, CHODNIKI)
	NAWIERZCHNIA ZIELONA UPORZĄDKOWANA
	PLAC ZABAW/ TEREN REKREACYJNY
ŚM	TEREN UTWARDZONY POD KONTENETY ŚMIETNIKOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE
	MIEJSCA POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
	PRZYŁĄCZA ELEKTROENERGETYCZNE nN
ZK	ZŁĄCZA KABLOWE nN
	PROJ. PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
	PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJ. INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	PROJ. PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ
	PROJ. PRZYŁĄCZE CIEPŁNE