

Autopoprawka

do projektu uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku

Do projektu uchwały Rady Miasta Białystok w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku wprowadza się następujące zmiany:

1) w uzasadnieniu do projektu uchwały skreśla się następujące wyrazy:

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalone Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienione Uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r., Nr XXXV/405/12 Rady Miasta Białystok z dnia 26 listopada 2012r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., Nr XVII/254/16 Rady Miasta Białystok z dnia 18 stycznia 2016 r. nie obowiązują. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zatwierdzone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obowiązuje, lecz wstrzymana została jego wykonalność. W dniu 25 lipca 2019 r. Wojewoda Podlaski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK-II.4131.89.2019.BG stwierdzające nieważność uchwały nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Gmina Białystok wniosła skargę do WSA na rozstrzygnięcie nadzorcze, w związku z tym rozstrzygnięcie to nie jest prawomocne. Jednakże wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego wstrzymało wykonanie uchwały w sprawie studium. W dniu 5 grudnia został ogłoszony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego uchylający rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego, ale nie jest on jeszcze prawomocny.

Studium stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lecz w obecnej sytuacji formalno-prawnej nie można się na nie powoływać. Niemniej jednak zarówno jedno jak i drugie ww. studium wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu w tych dokumentach m.in. obszarów aktywności gospodarczej (tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe), które stanowią jeden z istotnych czynników rozwoju i potencjału gospodarczego gminy, możliwości zwiększania ilości miejsc pracy zwłaszcza w sektorze produkcyjno-usługowym.”

2) w uzasadnieniu do projektu uchwały przed wyrazami „Zatem realizacja zabudowy” dodaje się wyrazy:

„Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zatwierdzone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., które stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu m.in. obszarów aktywności gospodarczej (tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe), które stanowią jeden z istotnych czynników rozwoju i potencjału gospodarczego gminy, możliwości zwiększania ilości miejsc pracy zwłaszcza w sektorze produkcyjno-usługowym.”

wz. PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urządca Miejski

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Zbigniew Nikitorowicz

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2020 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10
w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.²⁾), uchwala się co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 630, poz. 1309, poz. 1696.

Uzasadnienie

W dniu 7 października 2019 r. AT Piskorz i Wspólnicy Spółka Komandytowa wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) położonych przy ul. Baranowickiej w Białymstoku na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy czterech 4-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zwieńczonych dachem płaskim wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach o łącznej powierzchni 15 733 m². Planowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 5 200 m² (ok. 33% powierzchni działek), powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy) wynosi ok. 5 200 m² (ok. 33% powierzchni działek), powierzchnia biologicznie czynna, umiejscowiona na gruncie i na stropodachach garaży podziemnych (ok. 33% powierzchni działek). W ramach inwestycji planuje się wybudować od 290 do 310 mieszkań o łącznej powierzchni od 13 000 do 14 400 m². Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje lokalizację niewielkiego placu zabaw oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 496 (57 na terenie i 439 w garażach podziemnych). Teren ma być wyposażony w infrastrukturę techniczną: przewidziano dostęp do energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i wód opadowych.

Przedmiotowa nieruchomość w przeszłości była wykorzystywana na cele produkcyjne, obecnie po rozbiórce budynku chłodni jest to teren nieużytkowany. Nieruchomość jest położona w obrębie kwartału zabudowy pomiędzy ulicami K. Ciołkowskiego, Plażową, Baranowicka i Obrębowa, w ramach którego są realizowane m.in. takie funkcje jak: produkcja (przetwórstwo spożywcze, armatura i sprzęt przeciwpożarowy), handel detaliczny i hurtowy chemikaliami, artykułami spożywczymi i materiałami budowlanymi (wraz ze składami tych materiałów) oraz usługi reklamowe i medyczne.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej (uchwała Nr XXXIV/375/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r.). Przedmiotowy kwartał przeznaczony jest w planie pod zabudowę produkcyjną (w tym lokalizację baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.) i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Działalność gospodarcza prowadzona na przedmiotowym terenie jest zgodna z przeznaczeniem w planie miejscowym, natomiast planowana inwestycja mieszkaniowa stoi w sprzeczności z ustaleniami planu.

Ustalenia planu mają istotne znaczenie dla możliwości funkcjonowania planowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębie przedmiotowego kwartału. Z uwagi na prowadzoną w sąsiedztwie planowanej inwestycji aktywność gospodarczą, która zgodnie z ustaleniami planu może być kontynuowana i rozwijana, łączenie różnego charakteru i typu zabudowy oprócz oczywistego konfliktu przestrzennego, może być przyczyną powstawania konfliktów społecznych. Mieszkańcy planowanego zespołu zabudowy mogą sprzeciwiać się możliwości rozwoju działalności gospodarczej w swoim sąsiedztwie, a wręcz w celu polepszenia standardu mieszkania mogą dążyć do wygaszania przedsiębiorczości na działkach sąsiednich. Możliwość bezkonfliktowego rozwoju działalności gospodarczej jest priorytetem z punktu widzenia utrzymywania miejsc pracy w mieście. Wyraźne oddzielenie funkcji mieszkaniowej i uciążliwej usługowo-produkcyjnej jest istotne zarówno z uwagi na utrzymanie ład przestrzennego, ale także z uwagi na możliwość odpowiedniego funkcjonowania miasta, gdzie komfortowe mieszkanie i praca są istotnymi składnikami życia mieszkańców.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

~~Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", uchwalone Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienione Uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r., Nr XXXV/405/12 Rady Miasta Białystok z dnia 26 listopada 2012r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., Nr XVII/254/16 Rady Miasta Białystok z dnia 18 stycznia 2016 r. nie obowiązuje. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zatwierdzone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obowiązuje, lecz wstrzymana została jego wykonalność. W dniu 25 lipca 2019 r. Wojewoda Podlaski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK-II.4131.89.2019.BG stwierdzające nieważność uchwały nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków~~

~~zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Gmina Białystok wniosła skargę do WSA na rozstrzygnięcie nadzorcze, w związku z tym rozstrzygnięcie to nie jest prawomocne. Jednakże wydanie rozstrzygnięcia nadzorczo wstrzymało wykonanie uchwały w sprawie studium. W dniu 5 grudnia został ogłoszony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego uchylający rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego, ale nie jest on jeszcze prawomocny.~~

Studium stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lecz w obecnej sytuacji formalno-prawnej nie można się na nie powoływać. Niemniej jednak zarówno jedno jak i drugie ww. studium wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu w tych dokumentach m.in. obszarów aktywności gospodarczej (tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe), które stanowią jeden z istotnych czynników rozwoju i potencjału gospodarczego gminy, możliwości zwiększania ilości miejsc pracy zwłaszcza w sektorze produkcyjno-usługowym. Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zatwierdzone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., które stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu m.in. obszarów aktywności gospodarczej (tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe), które stanowią jeden z istotnych czynników rozwoju i potencjału gospodarczego gminy, możliwości zwiększania ilości miejsc pracy zwłaszcza w sektorze produkcyjno-usługowym. Zatem realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których do tej pory utrzymywana była możliwość rozwoju przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych jest działaniem zaburzającym przyjęte kierunki rozwoju gminy, wbrew przedsiębiorczości, a w konsekwencji może znacząco ograniczać możliwości rozwoju gminy. Interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których od 7 lat obowiązuje plan miejscowy umożliwiający rozwój ich działalności gospodarczej, mogą zostać naruszone (ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości w związku z powstaniem w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej).

Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowanego na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wynika, że miasto posiada wystarczającą ilość terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Niezabudowane tereny, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczone w studium wynoszą ponad 236 ha, z czego 66 % objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Rezerwy te pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej w lokalizacjach predysponowanych do tej funkcji, bez negatywnego wpływu na działki sąsiednie, jaki rodzi wnioskowana inwestycja.

Dalsze zwiększenie potencjalnych terenów mieszkaniowych może doprowadzić do sytuacji, że możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej znacznie przekroczą zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych. Taki stan byłby niezgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, stanowią podstawę dokonania zrationalizowanego wyboru określonych rozwiązań przestrzennych.

W dniu 21.10.2019 r. wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. W terminie 21 dni od dnia opublikowania wniosku nie wpłynęły żadne uwagi. W toku prowadzonego postępowania wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 6 listopada 2019 r. negatywnie zaopiniowała wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podkreślając, że wskazany teren nie jest odpowiedni do lokowania inwestycji mieszkaniowej. W opinii członków komisji inwestycja mieszkaniowa wkomponowana została w uciążliwe otoczenie oraz uszczupla tereny aktywności gospodarczej, stanowiące wyznacznik potencjalnych miejsc pracy w Białymstoku. Lokalizacja funkcji na tym obszarze może doprowadzić do powstania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa funkcji o różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania, w tym obniżenia jakości życia mieszkańców oraz ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Ponadto koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej została negatywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną z uwagi na zbyt dużą intensywność oraz koszarowy układ zabudowy ze zbyt małymi odległościami między budynkami niezapewniającymi komfortu przestrzennego mieszkańców. Bliskie położenie projektowanych budynków od granic może naruszać interesy

właścicieli sąsiednich działek. Zbyt mała powierzchnia terenu została urządzona jako biologicznie czynna, a plac zabaw nie spełnia potrzeb mieszkańców znajdując się w otoczeniu komunikacji. Przedstawione rozwiązanie nie zapewnia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz nie uwzględnia charakteru istniejącej zabudowy w okolicy.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada Miasta Białystok podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Radzie Miasta Białystok przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy), przy ul. Baranowickiej w Białymstoku wraz z następującymi dokumentami:

1. Opinie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
2. Uzgodnienie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie wpłynęły uwagi.