

ZARZĄDZENIE NR ...821.../20
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia ...08... września 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedli Bojary i Piasta I w Białymstoku w rejonie ulic Dalekiej
i Mieszka I**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z póź. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z z późn. zm.²) oraz art. 42 pkt 1 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 2020 r. poz. 2083 z póź. zm.³) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wysokości budynków na części terenu 24MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” z 19 m do 24 m;
- 2) zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 8ZP, 10ZP, 12ZP, 14ZP i 18ZP pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;
- 3) likwidacji projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 8KDW do 23KDW;
- 4) pozostawienia szerokości ul. Towarowej w dotychczasowych liniach rozgraniczających.

2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera Załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, 782, 1086 i 1378.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 284, 322, 471 i 1378.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w § 1 ust. 1

Ad. pkt 1

Jednym z podstawowych celów opracowania projektu planu jest utrzymanie spójnego charakteru i ochrona uporządkowanego układu przestrzennego zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania zostały ustalone tak, aby nowo powstająca zabudowa, przy wykorzystaniu maksymalnych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania, nie dominowała gabarytowo nad istniejącą pięciokondygnacyjną zabudową mieszkaniową.

Analizując bezpośrednio sąsiedztwo części terenu 24MW wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „A” należy stwierdzić, że stanowią je budynki o wysokości do 16 m (teren 24MW) oraz do 15 m (teren 22MW,U). Ponadto na przedmiotowe nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 19 m.

Przy określaniu w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy, odniesiono się do parametrów charakterystycznych dla zabudowy istniejącej na przedmiotowym obszarze, której wysokość w większości nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych i 16 m. Na tym obszarze znajdują się tylko 2 budynki dwunastokondygnacyjne. Te dominanty wysokościowe, nie powinny stanowić odniesienia wysokościowego dla ewentualnej nowej zabudowy na tym obszarze. Od strony skrzyżowania ul. Towarowej i Piastowskiej powstał bydynek o wysokości nieprzekraczającej 24 m, stanowiący obudowę ulicy oraz domknięcie istniejącego układu urbanistycznego.

W celu zachowania ładu przestrzennego, wysokość nowej zabudowy wielorodzinnej kształtowana jest w nawiązaniu do wysokości budynków pięciokondygnacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

Biorąc pod uwagę powyższe zwiększenie maksymalnej wysokości budynków na terenie 24MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” do 24 m nie ma uzasadnienia.

Ad. pkt 2

Celem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej, w tym terenów zieleni publicznej stanowiących istotny element tkanki urbanistycznej osiedla.

Aktualne zagospodarowanie osiedla Piasta I wskazuje na zachowanie prawidłowych wskaźników urbanistycznych, zapewniających mieszkańcom dostęp do podstawowych usług publicznych, takich jak oświata, służba zdrowia, handel (z osiedlowym ryneczkiem w południowej części osiedla), wypoczynek, rekreacja i sport. Istniejące tereny zieleni osiedlowej są zagospodarowane w formie placów zabaw, skwerów i boisk sportowych. Osiedle posiada cechy kompozycji skończonej, zapewniające mieszkańcom standardy dostępu do usług z zakresu infrastruktury społecznej oraz ogólnodostępnych terenów zieleni w odpowiednich proporcjach, służących ogółowi mieszkańców osiedla Piasta I. Układ przestrzenny osiedla wyraźnie zarysowuje kompozycję przestrzeni wspólnych, a nie przyporządkowanych konkretnym budynkom.

Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie ze złożoną uwagą, na istniejących, zagospodarowanych terenach osiedlowej zieleni, z których chętnie korzystają mieszkańcy osiedla, może znacząco wpłynąć na pogorszenie ich jakości życia poprzez znaczne ograniczenie terenów wypoczynku, ale również wzrost intensywności zabudowy i przyrost liczby mieszkańców.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, dokumencie kształtującym politykę przestrzenną miasta, wskazano m.in. kierunki realizacji miejskiego sposobu wygodnego zamieszkiwania poprzez realnie łatwy dostęp do usług, w szczególności edukacji, kultury, sportu i zdrowia oraz terenów rekreacyjnych, tworzenie w miejskiej tkance urbanistycznej miejsc sprzyjających integracji społeczności lokalnej, wysoki stopień nasycenia miasta publiczną zielenią urządzoną. W kontekście ustaleń Studium, w tym standardów dostępu do podstawowych usług publicznych i terenów zieleni, które należy stosować w opracowaniach planów miejscowych, osiedle Piasta należy uznać za kompletne.

Na etapie opiniowania i uzgodnień Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku wskazał, aby przy dalszych pracach planistycznych uwzględnić zachowanie istniejących terenów zieleni, uzasadniając, że otwarte tereny zielone są niezbędnym składnikiem struktury miasta i jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska nie tylko przyrodniczego, ale i mieszkaniowego. Zdaniem powyższego organu wprowadzenie ewentualnie nowej zabudowy na terenach funkcjonujących już osiedli nie powinno odbywać się kosztem terenów zielonych. Kolejne procesy urbanizacyjne na tym obszarze będą prowadziły do zwiększenia nawierzchni nieprzepuszczalnych, dlatego też wskazana jest ochrona cennej zieleni, zwłaszcza zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez utrzymanie wysokiego procentu powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie najcenniejszych egzemplarzy drzew.

Na etapie składania uwag do Departamentu Urbanistyki wpłynęły także pisma od mieszkańców osiedla dotyczące utrzymania i pozostawienia w istniejącym układzie urbanistycznym terenów zieleni. Ponadto na części terenów wnioskowanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną funkcjonują istniejące wydzielone parkingi, które są intensywnie wykorzystywane przez mieszkańców osiedla.

Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w projekcie planu zachowano istniejące urządzone tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jako publiczne tereny służące wypoczynkowi i rekreacji ogółowi mieszkańców osiedla.

Mając na uwadze prawidłowe kształtowanie ładu przestrzennego oraz utrzymanie spójnego uporządkowanego charakteru osiedla, nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną kosztem terenów zieleni urządzonej.

Ad. pkt 3

Wydzielenie liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych ma na celu oddzielenie terenów o różnych funkcjach oraz różnych zasadach zagospodarowania (terenów zieleni urządzonej z miejscami wypoczynku, placami zabaw od komunikacji i parkingów), a także wskazanie powiązań komunikacyjnych działek budowlanych z drogami publicznymi. Pozwoli także na uporządkowanie sposobu parkowania - obecnie część parkowania odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu w postaci miejsc postojowych i jezdni nie są ustaleniami obowiązującymi. Mają wyłącznie charakter informacyjny i wskazują jedynie możliwości zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi poszczególnych terenów, w tym dróg wewnętrznych.

Budowa, przebudowa, remont, utrzymanie i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga. Drogi wewnętrzne (oznaczone symbolem KDW w projekcie planu) uwzględniają istniejące zagospodarowanie i wyznaczają tereny istniejących utwardzonych dojazdów wraz z parkingami. Ponadto, na pozostałych terenach, istnieje możliwość urządzania dodatkowych dojazdów wewnętrznych i parkingów w ramach przewidzianych w projekcie planu powierzchni utwardzonych.

Ad. pkt 4

Ulica Towarowa leży w ciągu obwodnicy śródmiejskiej i jest jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego miasta.

Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość docelowej rozbudowy ulicy Towarowej do odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego zapewni możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z przyjętej dla niej funkcji (klasa drogi G - główna, 2x2 pasy ruchu). Do czasu rozpoczęcia rozbudowy ulicy Towarowej, istniejące zagospodarowanie pasa drogowego, w tym miejsca postojowe mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski