

ZARZĄDZENIE NR 1066/20
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia 03 grudnia 2020 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic
Rzemieślniczej i Długiej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. 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 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. 283 z późn. zm.³) zarządzam, co następuje:

§ 1

Uwzględnia się uwagi dotyczące:

- 1) usunięcia dopuszczenia adaptacji na potrzeby obrony cywilnej najniższych kondygnacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdy plan takiej zabudowy nie przewiduje;
- 2) wyznaczenia na terenie 2.2MN,U nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi 4KD-D;
- 3) zmiany ustaleń w zakresie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami o funkcji usługowej i mieszkaniowej (§ 6 ust. 1 pkt 1 lit. b);
- 4) zmiany oznaczenia graficznego obszaru wskazanego jako stanowisko archeologiczne poprzez pominięcie działek nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12;
- 5) korekty przebiegu linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KD-D na fragmencie dz. nr 1526/12;

§ 2

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmniejszenia maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% na 24% powierzchni działki budowlanej na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 2) obniżenia maksymalnej wysokości budynków z 11 m na 8 m na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U;
- 3) usunięcia ustalenia dopuszczającego lokalizację budynków po granicy działki lub dopuszczenia tego ustalenia tylko za zgodą sąsiada;
- 4) braku odpowiednich odniesień i wyjaśnień dotyczących pojęć przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na terenach 1U,IT, 2.1MN,U, 2.2MN,U;
- 5) braku odniesienia w tekście planu do pojęcia schematu infrastruktury technicznej, zdefiniowanego w § 3 ust. 1 pkt 19;

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.

- 6) dopuszczenia na obszarze opracowania lokalizacji warsztatów samochodowych, niezgodnie z definicją zabudowy usługowej zawartą w § 3 ust. 1 pkt 25 oraz zakazem lokalizacji tych obiektów zawartym w § 17 ust. 1 lit a i b;
- 7) określenia na terenach 1U,IT, 2.1MN,U i 2.2MN,U parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania niezgodnie z poprzednią wersją projektu oraz analizą urbanistyczną z 2018 r.;
- 8) braku informacji w § 33 ust. 2 o możliwości lokalizacji funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 9) naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” poprzez ustalenia projektu planu dla terenu 1U,IT w zakresie nieprzeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności;
- 10) przeznaczenia terenu 1U,IT pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności lub zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 11) rezygnacji z przeznaczenia równorzędnego pod usługi i infrastrukturę techniczną na terenie 1U,IT na rzecz jedynie usług z dopuszczeniem możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 12) rezygnacji z określania stref technicznych wzdłuż infrastruktury technicznej;
- 13) rezygnacji z oznaczenia wydzielenia wewnętrznego „B” na terenie 1U,IT i zakwalifikowanie tego terenu w całości jak w wydzieleniu wewnętrznym „A” oraz likwidacji oznaczenia jako tereny okresowo podmokłe;
- 14) zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” poprzez zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy do 70 %, maksymalnej wysokości budynków do 16,0 m oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego na minimum 10 - 15%;
- 15) zmiany przebiegu linii zabudowy na terenie 1U,IT poprzez zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej Al. Jana Pawła II do 10,0 m oraz utrzymania projektowanej linii zabudowy w odległości 5,0 m na całym odcinku wzdłuż Al. Konstytucji 3 Maja;
- 16) dopuszczenia na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „B” i terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12) lokalizacji obiektów budowlanych: stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, usług pogrzebowych, wyrobu trumien, nagrobków, magazynowania, bazy i składów;
- 17) zmiany ustalonej stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z 30 % na 10 %;
- 18) dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 1U,IT urządzeń reklamowych w formie telebimu ze zmienną ekspozycją obrazu oraz tablic reklamowych o wysokości do 7 m i 3 m, szerokości do 6 m, z możliwością montażu na ścianie frontowej i dachu budynku;
- 19) rezygnacji z oznaczenia części terenu 2.2MN,U jako wydzielenie wewnętrzne „B” oraz tereny okresowo podmokłe oraz wykreślenia szczegółowych ustaleń dotyczących możliwości jego zagospodarowania (§ 33 ust. 5 pkt 1 i 2);
- 20) dopuszczenia możliwości lokalizacji na terenie 2.2MN,U, na działkach nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12, zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej;
- 21) zmiany maksymalnej wysokości ogrodzeń z 1,6 m na 2,8 m od poziomu terenu, na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12);

- 22) dopuszczenia możliwości stosowania ogrodzeń pełnych i murów od strony drogi 5KD-D w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B” (działki nr 1526/8 i 1526/12);
- 23) wykreślenia ustaleń dotyczących sytuowania pylonów reklamowych w § 7 ust. 6 pkt 3b oraz dopuszczenia lokalizacji pylonów reklamowych na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B”;
- 24) doprecyzowania zapisu dotyczącego obsługi komunikacyjnej terenu 2.2MN,U, w wydzieleniu wewnętrznym „B”(działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8, 1526/12) poprzez wskazanie obsługi komunikacyjnej z dróg 5KD-D i 4KD-D;
- 25) zmiany parametrów i wskaźników dotyczących zabudowy na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „B” (działki nr 1526/6, 1526/7, 1526/8 i 1526/12) tj.: zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 3,5, maksymalnej powierzchni zabudowy od do 70%, maksymalnej wysokości budynków do 14 m, oraz zmniejszenia minimalnego terenu biologicznie czynnego do 10 - 15%;
- 26) likwidacji ustalenia stawki w wysokości 30% z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wydzieleniu wewnętrznym „B” na terenie 2.2MN,U;

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

§3

1. Uznaje się za bezprzedmiotową uwagę dotyczącą sporządzenia na nieaktualnej mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Rzemieślniczej i Długiej
2. Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotową uwagi, o której mowa w ust. 1, zawiera Załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w § 2 ust. 1

Ad. pkt 1

Analizy cech istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U wskazują, iż powierzchnia zabudowy w tych dwóch kwartałach wynosi od 7% do 33%. Na terenie analizowanym występuje również jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej o powierzchni zabudowy 52%. Należy przy tym zaznaczyć, że średni procent zabudowy na przeważającej części tych terenów wynosi około 30% powierzchni działki. Wyznaczenie w projekcie planu maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% miało umożliwić ewentualną niewielką rozbudowę budynków istniejących, w przypadku takiej potrzeby. Obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 24% ograniczy większości właścicielom możliwość rozbudowy budynków lub zlokalizowanie dodatkowego budynku na własnej działce, w tym np. gospodarczego czy garażu. Powierzchnia zabudowy w planie miejscowym określana jest dla całego kwartału na podstawie stanu istniejącego, z uwzględnieniem potencjału docelowych możliwości inwestycyjnych na tym terenie, inaczej niż w decyzjach administracyjnych (decyzje o warunkach zabudowy), których analiza cech zagospodarowania ograniczona jest obszaruowo do bezpośredniego sąsiedztwa oraz do parametrów wyłącznie istniejących. Wyjątek stanowią jednak działki, na których zostały wydane już decyzje o warunkach zabudowy, których ustalenia w sposób istotny odbiegają od przyjętych rozwiązań w planie. W projekcie wyodrębniono te obszary w celu wyznaczenia indywidualnych parametrów, zgodnych z wydanymi decyzjami. Ponadto analiza sporządzona do decyzji o warunkach zabudowy, na którą powołują się składający uwagę, została sporządzona jedynie dla części terenu, której dotyczy plan, więc nie może stanowić pełnego odzwierciedlenia zagospodarowania całego obszaru. Jednocześnie, na etapie odwoławczym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego analiza ta została zakwestionowana i średnia powierzchnia zabudowy została podwyższona do 28%.

Mając na uwadze uwagi mieszkańców oraz istniejący stan zagospodarowania obszaru, przewiduje się ponownie przeanalizowanie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy.

Ad. pkt 2

Maksymalna wysokość nowej zabudowy na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U w projekcie planu została ustalona z uwzględnieniem możliwości prawidłowego jej wkomponowania w otoczenie i eliminowania ewentualnych konfliktów przestrzennych. Z analizy cech zabudowy obu kwartałów wynika, że wysokość budynków na tych terenach waha się w przedziale od 7 m do 10 m. Występuje też jeden budynek czterokondygnacyjny o wysokości ok. 11 m – 12 m. W trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga dotycząca zwiększenia wysokości nowej zabudowy w przypadku zabudowy z dachem symetrycznym z 11 m na 11,5 m lub 12 m, a w przypadku dachu płaskiego z 8 m na 11 m. Powyższe uwagi nie zostały uwzględnione, ale skorygowano maksymalną wysokość budynków z dachem płaskim z 8 m na 9,5 m, aby umożliwić lokalizację budynków usługowych do wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Parametry zakładane na tych terenach są parametrami maksymalnymi i zostały określone z uwzględnieniem wymiarów średnich i dominujących. Wysokości obiektów istniejących oraz

powierzchnie zabudowy wahają się w dużym przedziale. Występują tu zarówno domy jednorodzinne jednokondygnacyjne z poddaszem użytkowym, ale są też budynki jednorodzinne zrealizowane jako trzykondygnacyjne z dachem płaskim.

W związku z powyższym ograniczenie maksymalnej wysokości budynków na tym obszarze do 8 m, jeśli większość budynków przekracza tę wysokość, nie ma uzasadnienia.

Mając na uwadze uwagi mieszkańców oraz istniejący stan zagospodarowania obszaru, przewiduje się ponownie przeanalizowanie parametru maksymalnej wysokości zabudowy.

Ad. pkt 3

Analizy cech zabudowy i zagospodarowania obszaru wskazują na występowanie wielu budynków usytuowanych po granicy (lub w nienormatywnych odległościach tj. mniejszych niż 3 m i 4 m) z działkami sąsiednimi. Dotyczy to zarówno budynków mieszkalnych, np. w zabudowie bliźniaczej, jak też budynków gospodarczych, które w wielu przypadkach zlokalizowane są po granicy z działką sąsiednią, na której również znajduje się taki budynek. Projekt planu nie powinien pomijać charakterystycznych cech istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. Zapis dopuszczający możliwość sytuowania budynków po granicy z działką sąsiednią honoruje lokalny sposób zagospodarowania terenu i ma na celu umożliwienie jego utrzymania. Usunięcie tego dopuszczenia może skutkować uniemożliwieniem wykonania robót budowlanych wymagających zgłoszenia lub pozwolenia na budowę obiektów istniejących oraz ich rozbudowy w razie takiej potrzeby.

Dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków po granicy z działką sąsiednią nie przesądza o pominięciu udziału sąsiada, który może być stroną w ewentualnym postępowaniu administracyjnym na działce sąsiadującej.

Ustalenia planu miejscowego powinny być jasne, precyzyjne i niebudzące wątpliwości. Uzależnianie zagospodarowania terenu od innych uwarunkowań i zgód jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.

Ad. pkt 4

Pojęcia przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zostały zdefiniowane w projekcie planu i opisane szczegółowo zarówno w § 3 ust.1 pkt 14 i 15, jak i w § 5. Na podstawie ustaleń § 5 ust. 1 wszystkie przypisane terenom symbole literowe oznaczają wyłącznie przeznaczenie podstawowe. Zgodnie z § 5 ust. 3 wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie. Poszczególne symbole literowe użyte do oznaczenia terenów 2.1MN,U, 2.2MN,U i 1U,IT są zatem przeznaczeniami podstawowymi, które z uwagi na następowanie po przecinku mogą występować zarówno łącznie jak wymiennie. Oznacza to, że w przypadku terenów 2.1MN,U i 2.2MN,U na działce budowlanej możliwa jest lokalizacja wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) albo wyłącznie zabudowy usługowej (U), lub też zabudowy mieszanej – mieszkaniowej i usługowej, zgodnie ze stanem istniejącym, wskazującym na występowanie na obszarze opracowania obu tych funkcji. Podobnie, w przypadku terenu 1U,IT. Zarówno funkcja usługowa (U), jak też funkcja infrastruktury technicznej (IT) oznaczają przeznaczenie podstawowe, z uwagi na występowanie na tym terenie obu tych funkcji, w tym obiektów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, istotnych z punktu widzenia funkcjonowania miasta.

Przepisy sformułowane w § 5 są jasne, precyzyjne i nie budzą wątpliwości. Zgodnie z treścią § 5 ust. 2, w przypadkach szczególnych, w zależności od uwarunkowań lokalnych, wprowadza się w planach miejscowych przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Forma uzupełniająca jest marginalna i nie znajduje

odzwierciedlenia w oznaczeniach symboli terenów, lecz wynika z treści ustaleń dla poszczególnych terenów.

Aktualnie, w projekcie planu nie przewidziano funkcji uzupełniających. W przypadku utrzymania takich ustaleń w toku procedury planistycznej, definicja przeznaczenia uzupełniającego zostanie usunięta z treści w § 3 ust.1.

Ad. pkt 5

Zgodnie z § 2 ust. 3 uchwały tekst i rysunek planu miejscowego są integralnie ze sobą powiązane. Termin „schemat infrastruktury technicznej” został zdefiniowany w §3 ust. 1 pkt 19 dla potrzeb ustalenia w planie zasad lokalizacji i rodzajów infrastruktury technicznej. Zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury technicznej, o których mowa w § 23, odnoszą się wprost do schematów infrastruktury technicznej, zawartych na rysunku planu (§ 23 ust. 1 pkt 1 lit. a). Schematy infrastruktury technicznej poszczególnych sieci (np. wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej) zostały przedstawione na rysunku planu za pomocą odcinków linii i innych symboli graficznych o różnych kolorach przyjętych do oznaczania poszczególnych sieci (np. sieć wodociągową oznaczono kolorem niebieskim, gazową – żółtym), zgodnie z ogólnymi zasadami ich oznaczania i nazewnictwem.

Ad. pkt 6 i 8

Do definicji zabudowy usługowej zostały zaliczone budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego i wytwarzania wytwórczości drobnej. Jest to katalog uniwersalny, stosowany w planach miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku. Do budynku użyteczności publicznej (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2019 poz. 1065) zalicza się m.in. budynek przeznaczony na potrzeby m.in. handlu i usług. Warsztaty samochodowe mogą zatem być zaliczone do ogólnie określonych usług. Na całym obszarze opracowania przewiduje się zakaz lokalizacji konkretnych obiektów budowlanych zaliczonych do funkcji usługowej (§ 17), które mogą stanowić potencjalne źródło uciążliwości i konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, z uwagi na występowanie w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Z katalogu tego wyłączono jednak obszary, oznaczone odpowiednio na rysunku projektu planu, na których obiekty takie już się znajdują, bądź wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dotyczące możliwości ulokowania takich usług. W związku z tym, na terenie 2.1MN,U, gdzie występują usługi z zakresu obsługi komunikacji (naprawcze), dopuszczono możliwość lokalizacji usług z tego zakresu, jako kontynuację tego profilu działalności. Na terenie 1U,IT, gdzie znajduje się istniejąca stacja paliwa również dopuszczono pokrewne usługi, nie wykluczając możliwości realizacji zabudowy obsługującej pojazdy. Zaproponowane w uwadze wyłączenie z definicji usług funkcji tzw. „uciążliwych” lub dopuszczenie lokalizacji jedynie funkcji „nieuciążliwych” nie sprawdza się w praktyce planistycznej, z uwagi na brak możliwości zdefiniowania tych pojęć w sposób niebudzący wątpliwości. Ewentualne uciążliwe oddziaływanie obiektów, czy działalności usługowej weryfikowane jest m.in. na podstawie przepisów Prawa ochrony środowiska, rozporządzeń dotyczących przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko czy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Mając na uwadze powyższe, utworzono zbiór usług, których lokalizacji zakazuje się w celu zachowania charakteru i komfortu zamieszkania w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Możliwość lokalizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wynika wprost z art. 3 pkt 2a ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333), który stanowi,

że jeżeli w przepisach ustawy jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Plan miejscowy jako lokalny akt prawa miejscowego powinien być zgodny z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w tym używać pojęć zdefiniowanych w obowiązujących aktach wyższego rzędu. Zgodnie z zasadami pisania prawa nie powtarza się pojęć i norm zdefiniowanych w innych ustawach. Rada gminy nie powinna uchwalać ponownie informacji wynikających z przepisów obowiązujących.

Ad pkt 7

Przywoływana analiza z 2018 r. dotycząca ustalenia warunków zabudowy nie obejmowała obszaru 1U,IT, gdzie funkcją podstawową w planie jest zabudowa usługowa i infrastruktura techniczna. Ponadto sporządzona analiza była potrzebna do ustalenia warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym na działce nr 1479, położonej przy ul. Rzemieślniczej, czyli nie w sąsiedztwie terenu 1U,IT, lecz po przeciwnej stronie projektu planu. Nie można więc powoływać się na analizę w tym przypadku nieobejmującą nawet terenu 1U,IT i dotyczącą innej funkcji.

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu opracowywana na potrzeby decyzji administracyjnej, na ograniczonym obszarze, w oparciu o tzw. „zasadę dobrego sąsiedztwa”, nie zawiera wielu parametrów i wskaźników, które są obowiązkowe w przypadku planu miejscowego. Plan miejscowy obejmuje najczęściej szerszy teren i analizowane są też inne aspekty, które nie są brane pod uwagę na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Maksymalna wysokość budynków do 14 m na terenie 1U,IT jest uzasadniona ze względu na położenie tego terenu w eksponowanej lokalizacji u zbiegu Alei Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja. Ponadto, określona wysokość zabudowy, jest wynikiem ponownych analiz wynikających z uwzględnienia uwag wniesionych do projektu planu na etapie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. Na obszarze 2.1MN,U w wydzieleniu wewnętrznym oznaczonym symbolem „C” w 2008 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy. W związku z koniecznością uwzględnienia sposobu zagospodarowania wynikającego z tej decyzji, parametry i sposób zagospodarowania są inne niż ustalenia zawarte na pozostałej części tego kwartału. Przedmiotowa decyzja ustalała powierzchnię zabudowy do 45% powierzchni działki, wysokość górnej krawędzi kalenicy dachu do 12 m i takie też parametry zostały wprowadzone do zapisów projektu planu.

Ad pkt 9 i 10

Terenom oznaczonym w projekcie planu symbolami 1U,IT, 2.1MN,U, zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” przypisano kategorię terenu MW, oznaczającą tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. W ramach tej kategorii wyróżnia się funkcję podstawową, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz funkcje uzupełniające: zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowę usługową z zakresu usług rynkowych (służące zaspokajaniu potrzeb mieszkańców), zabudowę z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacji, infrastruktury technicznej oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Z uwagi na skalę Studium przyjęto w dokumencie, że szczegółowy zakres funkcji podstawowej i funkcji uzupełniających, z uwzględnieniem specyfiki warunków lokalnych (w tym także ekofizjograficznych), zostanie określony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczono utrwalenie istniejących enklaw zabudowy, czy dokończenie rozpoczętych zespołów urbanistycznych - o odmiennych funkcjach niż ustalone dla poszczególnych kategorii terenów - na zasadach określonych w planach miejscowych (tekst studium - część Kierunki Rozdz. 2 pkt 2.1).

Szczegółowe analizy funkcjonalno-przestrzenne obszaru opracowania wykazują, że istniejący obszar wykazuje cechy ukształtowanego kwartału zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami Rzemieślniczą i Długą, z lokalnymi usługami w rejonie skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja. Istniejący stan zagospodarowania wskazuje na charakterystyczny, uporządkowany układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lokalnie usługowej, w większości wolno stojącej, tworzący zespół jednorodny, o dobrym stanie zagospodarowania i zachowania. Zespół ten nie wykazuje cech obszaru zdegradowanego, czy wymagającego przekształceń w kierunku innych funkcji.

Istniejące obiekty, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulic Al. Jana Pawła II i Konstytucji 3 Maja, towarzyszące zespołowi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tworzą zespół o charakterze usługowym, którego uzupełnieniem powinna być funkcja usługowa, z uwagi na charakter zabudowy istniejącej oraz sąsiedztwo skrzyżowania ulic wysokich klas technicznych, generujących uciążliwości komunikacyjne, niesprzyjające lokalizacji funkcji mieszkaniowej.

Ponadto istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne obszaru w rejonie Al. Jana Pawła II (tereny okresowo podmokłe) wykluczają możliwość lokalizacji zabudowy o charakterze intensywnym.

Przewidywane rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Treść uwagi jest zbliżona do treści uwagi wniesionej w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w związku z powyższym uzasadnienie jej nieuwzględnienia posiada analogiczną argumentację.

Ad pkt 11 i 12

Zgodnie z § 5 ust. 3 projektu planu wymienione po przecinku podstawowe funkcje terenu mogą występować łącznie lub wymiennie - o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. Umieszczenie funkcji podstawowych po przecinku umożliwi lokalizację każdej z nich w dowolnych proporcjach lub tylko jednej z nich, w sposób elastyczny – w zależności od zamierzeń inwestycyjnych. Zasada ta nie oznacza obowiązku lokalizowania każdej z funkcji wymienionych po przecinku. Ze względu na istotne znaczenie istniejącej na tym terenie infrastruktury w miejskim systemie ciepłowniczym funkcja ta została uznana za przeznaczenie podstawowe. Przeznaczenie podstawowe uwzględnia istniejącą na nieruchomości infrastrukturę ogólnomiejską, ważną z punktu widzenia miasta i umożliwi dalsze jej funkcjonowanie, nie przesądzając o obowiązku lokalizacji funkcji infrastruktury technicznej. Zmiana przeznaczenia tej funkcji na jedynie dopuszczającą mogłaby oznaczać, że jest to infrastruktura o niedużym znaczeniu i może być zlokalizowana w każdym innym miejscu. Z uwagi na istotną rolę przedmiotowej infrastruktury w łańcuchu dostaw ciepła do mieszkańców aglomeracji miejskiej, o czym stwierdza spółka zarządzająca, oraz stan techniczny umożliwiający jej dalszą eksploatację, konieczne jest uwzględnienie jej w przeznaczeniu podstawowym terenu oraz odpowiednie usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

W przypadku zmiany lokalizacji istniejącej komory ciepłowniczej, bądź jej likwidacji z przedmiotowego terenu, oznaczenie IT (infrastruktura techniczna) nie wpłynie na możliwość i potencjał zagospodarowania terenu.

Ustalenia dotyczące stref technicznych wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej służą prawidłowemu zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie urządzeń technicznych i są związane z rzeczywistą lokalizacją tej infrastruktury. W przypadku zmiany lokalizacji infrastruktury następuje również zmiana lokalizacji stref technicznych. Natomiast w przypadku likwidacji infrastruktury technicznej ustalenia dotyczące stref technicznych stają się bezprzedmiotowe.

Ad pkt 13, 14,15, 19 i 25

Z terenów 1U,IT oraz 2.2MN,U zostały wydzielone wydzielienia wewnętrzne z uwagi na odmienne uwarunkowania w stosunku do pozostałej części terenów i oznaczone literą „B”. Zgodnie z „Ekofizjografią Białegostoku” z 2011 r. (Kwiatkowski W. i Gajko K.) sporządzoną dla całego miasta, obszary te opisano jako morfologiczną dolinę rzeczną stanowiącą wg opracowania system korytarzy ekologicznych. Ponadto zgodnie z ww. opracowaniem przedmiotowe obszary położone są na terenie o niekorzystnych warunkach fizjograficznych do zabudowy i okresowo podmokłym, z zaawansowaną sukcesją leśną.

Art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W art. 72 tej ustawy jest mowa o tym, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, a wymagania te określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych. Znajdujące się na rysunku planu oznaczenie – tereny okresowo podmokłe z wysokim poziomem wód gruntowych wynikające z opracowania ekofizjograficznego, jest elementem informacyjnym planu i nie jest jego ustaleniem. Takie oznaczenia umieszczane w planie pokazują najistotniejsze elementy zagospodarowania danego terenu, w tym przypadku wynikające z uwarunkowań środowiskowych.

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalona na 50% powierzchni działki budowlanej i maksymalna powierzchnia zabudowy na 25% uwzględnia szczególnie uwarunkowania środowiskowe oraz ma na celu zapobieganie zmniejszeniu naturalnej retencji, na rzecz spływu powierzchniowego. Intensywne zabudowanie terenu o niekorzystnych warunkach do zabudowy może spowodować obniżenie zwierciadła wody gruntowej i zwiększenie wezbrań w systemach odprowadzenia wód opadowych, a w konsekwencji lokalne podtopienia. Dodatkowo w wyniku przyszłej zmiany charakteru terenów przyległych na zabudowane i sztucznie utwardzone nastąpi zmniejszenie retencji gruntowej, zmniejszenie infiltracji i wzrost odpływu powierzchniowego. Wprowadzenie zabudowy o bardziej intensywnych parametrach niż przewidziano w projekcie na obszarach wydzielen „B” stanowiłoby nadmierną ingerencję w środowisko i mogłoby spowodować trwałe zmiany stosunków wodnych.

Parametr dotyczący maksymalnej wysokości zabudowy został ustalony w sposób wyważony, z uwzględnieniem zarówno sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, uwarunkowań środowiskowych, jak też położenia terenu w sąsiedztwie skrzyżowania ulic i jego funkcji usługowej. Dalsze zwiększanie maksymalnej wysokości zabudowy na tym terenie może doprowadzić do zaburzenia właściwych proporcji w stosunku do sąsiadujących obiektów i ich funkcji mieszkaniowej.

Należy podkreślić, że parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w wydzieleniach wewnętrznych „B” zostały ujednoczone i znacznie zwiększone w wyniku

uwzględnienia uwag wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Na terenie 1U,IT w wydzieleniu wewnętrznym „A” została wprowadzona możliwość dużo większej intensywności zabudowy (powierzchnia zabudowy - do 70%, intensywność do 3,5 oraz wysokość do 14 m), również w wyniku uwzględnienia uwag, na rzecz mniej intensywnych ustaleń w wydzieleniu wewnętrznym „B”. Dalsze zwiększanie intensywności zabudowy i zagospodarowania fragmentu terenu oznaczonego jako wydzielenie „B” nie jest uzasadnione z uwagi na wyżej wskazane uwarunkowania lokalne.

Przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 1U,IT został wskazany z uwzględnieniem możliwości maksymalnego wykorzystania terenu w wydzieleniu wewnętrznym „A”, zaś w wydzieleniu „B” – z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych oraz usytuowania istniejącej komory ciepłowniczej. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób zaproponowany w uwadze nie spełni wymogów uwzględnienia istniejących uwarunkowań.

Ad pkt 16

Na całym obszarze opracowania przewiduje się zakaz lokalizacji konkretnych obiektów budowlanych zaliczonych do funkcji usługowej (§ 17), w tym: stacji paliw płynnych i gazowych, myjni, komisów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, warsztatów stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich, usług pogrzebowych, wyrobu trumien, nagrobków, magazynowania, bazy i składów, które, jak wynika z praktyki planistycznej, mogą stanowić potencjalne źródło uciążliwości i konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, wynikających z bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej. Z katalogu tego wyłączono jednak obszary, oznaczone odpowiednio na rysunku projektu planu, na których pojedyncze obiekty takie już się znajdują, bądź wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dotyczące możliwości ulokowania takich usług. Zakres usług dopuszczonych obejmuje głównie istniejące obiekty związane z obsługą komunikacji. Pozostałe z ww. wykluczonych funkcji nie występują na obszarze opracowania.

Bliskie sąsiedztwo usług i zabudowy mieszkaniowej wymaga ustaleń minimalizujących powstanie ewentualnych uciążliwości, z uwagi na zachowanie charakteru i komfortu zamieszkania w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad pkt 17 i 26

Obowiązek ustalania w planie stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości a nie z samego zapisu planu miejscowego.

W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Ad pkt 18 i 23

Tablice i urządzenia reklamowe obecne w przestrzeni miejskiej, a w szczególności ich zwykle dowolna i przypadkowa lokalizacja, bardzo silnie wpływają, często negatywnie, na wygląd i odbiór tej przestrzeni, która jest dobrem wspólnym wszystkich mieszkańców.

W planach miejscowych Białegostoku ustalenia dotyczące zasad lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji terenów.

Mając na uwadze powyższe, na całym obszarze objętym opracowaniem, nie przewiduje się lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych, w tym ze zmienną ekspozycją obrazu i projekcjami świetlnymi, z wyłączeniem pylonów reklamowych (sytuowanych w określonych odległościach) oraz słupów ogłoszeniowo-reklamowych (lokalizowanych w przestrzeniach publicznych). Na budynkach nie przewiduje się lokalizacji innych nośników niż szyldy o parametrach i zasadach sytuowania określonych w projekcie, stąd lokalizacja tablicy reklamowej o wysokości do 3 m i szerokości do 6 m na ścianie budynku lub jego dachu jest niezgodna z przyjętymi zasadami sytuowania reklam na budynkach w skali całego miasta, w tym dążeniem do zachowania odpowiednich proporcji między gabarytami budynku a wielkością szyldów.

W projekcie planu przewiduje się możliwość lokalizacji pylonów reklamowych na terenach usługowych, niekolidujących z funkcją mieszkaniową, przy zachowaniu odpowiednich parametrów i odległości pomiędzy nimi.

Ad pkt 20

Na terenach 2.1MN,U oraz 2.2MN,U nie występuje zabudowa szeregowa. Zlokalizowana jest tam zabudowa jednorodzinna, głównie wolnostojąca, o jednolitym charakterze, uzupełniona zabudową usługową i zielenią. Opracowanie planu ma na celu utrzymanie istniejącego charakteru tego fragmentu osiedla, jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Plan ma również stanowić formę ochrony uporządkowanego układu urbanistycznego, a także zapobiegać powstaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Na przestrzeni lat zmieniły się uwarunkowania na tym terenie. Sporządzając projekt planu, oprócz archiwalnych dokumentów planistycznych i wydanych decyzji administracyjnych, szczegółowo analizowany był stan istniejący oraz przekształcenia jakie się dokonały na tym obszarze. Przede wszystkim, na terenie 2.2MN,U w wydzieleniu wewnętrznym „C”, gdzie była wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr 777/2008 z dnia 20.06.2008 r., znak: A.IV.Pn.7331-83/08 ustalająca możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, obecnie został zrealizowany duży obiekt handlowy, w związku z powyższym aktualnie ustalenia przywołanej decyzji nie mogą być zrealizowane. Wydana decyzja obejmowała jedynie niewielki fragment terenu aktualnie należącego do wnioskodawcy - działkę nr 1526/9 (obecnie stanowiącą działki nr 1526/12 i 1526/11), wyznaczając w jej granicach wewnętrzną drogę dojazdową.

Mając na uwadze powyższe, nie przewiduje się w projekcie planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej.

Ad pkt 21 i 22

Wnioskowana wysokość ogrodzenia do 2,8 m oraz ogrodzenia pełne i mury są sprzeczne z zasadami lokalizacji ogrodzeń stosowanymi w opracowaniach planistycznych na terenie miasta Białegostoku.

Umożliwienie grodzenia nieruchomości w postaci ogrodzeń pełnych i murów o wskazywanych parametrach skutkowałoby powstawaniem przegród przestrzennych o formie, wysokości i rozwiązań materiałowych niestosowanych w zabudowie mieszkaniowej. Grodzenie terenów w zaproponowany sposób mogłoby spowodować izolację przestrzeni i prowadzić do powstania obiektów dysharmonizujących i zakłócających ład przestrzenny osiedla.

Ponadto ogrodzenia sytuowane są zasadniczo w linii rozgraniczającej drogi, na granicy własnej działki. Stąd posadowienie ogrodzenia należy dostosować do rzędnej zrealizowanej drogi.

Ad pkt 24

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada możliwość obsługi komunikacyjnej terenu 2.2MN,U z wszystkich otaczających dróg publicznych nie precyzując lokalizacji zjazdów. Określenie szczegółowych zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek należy do zarządcy drogi, który w świetle ustawy o drogach publicznych wydaje zezwolenia na zjazd dla danej inwestycji.

PREZYDENT MIASTA

dr. hab. Tadeusz Truskolaski

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 1066/20
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia ...03... grudnia 2020 r

Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotową uwagi, o której mowa w § 3 ust. 1

Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy planistycznej plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym (...).

Sporządzający projekt planu Prezydent Miasta Białegostoku nie ma wpływu na treść mapy, ani nie może w jej treści dokonywać żadnych zmian.

Projekt planu sporządzony został na kopii mapy zasadniczej dostępnej w zasobie geodezyjnym miasta Białegostoku, a jej treść, na podstawie § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest aktualna z zasobem geodezyjnym na dzień przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski