

ZARZĄDZENIE NR 827/20
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia 09.10.2020 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej)

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. 283³) zarządzam, co następuje:

§1

Uwzględnia się uwagi dotyczące:

- 1) dopuszczenia lokalizacji wiat na rowery na terenach zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP";
- 2) dopuszczenia lokalizacji wiat na rowery w przestrzeniach publicznych;
- 3) ograniczenia wielkości proponowanego na projekcie rysunku planu parkingu na terenie 10MW między budynkami Orzeszkowej 2 i 6 do już istniejącego;
- 4) wprowadzenia zakazu spalania paliw stałych w indywidualnych źródłach ciepła oprócz istniejących;
- 5) wykreślenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na terenie 5UO;
- 6) wykreślenia dopuszczenia sytuowania budynków na terenie 18MW bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią (§ 57 ust. 5 pkt 1 lit a) z wyjątkiem lokalizacji garaży murowanych przy granicy z działką nr ewid. 2165/4;
- 7) sposobu określenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w zabudowie na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” oraz określenia elewacji frontowej;
- 8) ograniczenia proponowanej na projekcie rysunku liczby miejsc postojowych w drogach wewnętrznych 11KDW i 8KDW do istniejących;
- 9) dodania w zapisach dotyczących tymczasowego targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, że niezbędne zaplecze sanitarne powinno być zapewnione na terenie, na którym to targowisko zostanie zlokalizowane.

§2

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) utrzymania istniejącego drzewostanu przy poszerzaniu ulic: Świętojańskiej,

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.

Orzeszkowej, Konopnickiej i Augustowskiej i tworzenia nowych miejsc parkingowych z zachowaniem istniejących drzew;

- 2) uwzględnienia nasadzenia 2 sztuk drzew na skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Orzeszkowej, zgodnie z propozycją;
 - 3) wykreślenia zakazu lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”;
 - 4) wykreślenia zakazu zabudowy balkonów;
 - 5) wykreślenia dopuszczenia maksimum jednej kondygnacji podziemnej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”;
 - 6) ustalenia na całym obszarze objętym projektem planu zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 7) wykreślenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią na terenie 4MW,U, 15.1MW, 15.2MW i 16MN;
 - 8) ograniczenia zakazu lokalizacji garaży typu „blaszak” do nowych garaży tego typu;
 - 9) nakazania lokalizacji nowej zabudowy na terenach 4MW,U, 5UO, 15.1MW, 15.2MW i 16MN z zachowaniem minimalnych odległości od granicy z działką sąsiednią określonych w obowiązujących przepisach prawa;
 - 10) dopuszczenia lokalizacji zabudowy na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” po granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy działki nr ewid. 2296;
 - 11) obniżenia dla części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu z 30 % do 0 %;
 - 12) objęcia wydzieleniem wewnętrznym „A” działki nr ewid. 2124/2 położonej na terenie 3MW,U oraz zwiększenia: maksymalnej powierzchni zabudowy z 50 % do 75 % powierzchni działki budowlanej, wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,5 do maksimum 5,5 i maksymalnej wysokości nowej zabudowy z 15 m do 20 m;
 - 13) dopuszczenia zmiany kąta nachylenia połaci dachowych istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 11 do maksimum 20° i zmiany poddasza nieużytkowego na użytkowe;
 - 14) zmiany rodzaju pokrycia dachu istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 11 na inne w kolorach odzwierciedlających stan pierwotny;
 - 15) wykreślenia zapisu § 57 ust. 5 pkt 1 lit b dopuszczającego zagospodarowanie powierzchni ścian garaży wielopoziomowych zielenią;
 - 16) dopuszczenia w projekcie planu realizacji parkingu podziemnego między budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 27 a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Orzeszkowej 2;
 - 17) uwzględnienia większej ilości drzew jako istotnych (wskazanych do zachowania) w okolicy ul. Świętojańskiej, zgodnie z propozycją;
 - 18) wykreślenia zapisów dotyczących lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” i pozostawienia targowiska w rejonie ulic Mickiewicza i Orzeszkowej w istniejącej formie.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera Załącznik Nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§3

1. Uznaje się za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) utrzymania terenu zielonego wzdłuż rzeki Białej jako terenu wyłącznie zieleni urządzonej z drzewami;
 - 2) zapewnienia dojazdu od strony rzeki Białej (drogi wewnętrznej 6KDW) do garaży przy ul. Świętojańskiej 13B i ul. Orzeszkowej 9A oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Świętojańskiej 13A i 13B;
 - 3) zwiększenia powierzchni istniejącego parkingu w poziomie terenu 10MW w rejonie budynku Mickiewicza 27;
 - 4) ustalenia możliwości realizacji usług w parterze budynku na działce nr geod. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 położonej na części terenu 6MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.
2. Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe uwag, o których 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 Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu. Jednym z elementów prac planistycznych nad przedmiotowym projektem planu była waloryzacja istniejącego drzewostanu, w wyniku której wskazano najcenniejsze drzewa, które ze względu na swój wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały wskazane do objęcia ochroną i wkomponowania w projektowane zagospodarowanie terenu. Wyróżniono w ten sposób drzewa gatunków takich jak klony, lipy, wierzby, dęby, kasztanowce, jarząby i jesiony, o odpowiednich rozmiarach, pokroju i zdrowotności. W stosunku do tych drzew zawarto odpowiednie zapisy (§ 9 ust. 2 pkt 2 projektu planu) i oznaczono na projekcie rysunku planu.

Ponadto, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 4 projektu planu w zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

Dodatkowo, w odniesieniu do drogi wewnętrznej 6KDW ustalono nasadzenia drzew wzdłuż linii rozgraniczającej teren od strony rzeki Białej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych.

Jednak nie wszystkie drzewa, które rosną w rejonie ulic, mogą podlegać ochronie, ponieważ to uniemożliwiłoby jakkolwiek przebudowę układu komunikacyjnego, w tym poszerzenie dróg i realizację odpowiadających współczesnym standardom chodników oraz dodatkowych miejsc postojowych, których liczba na tym osiedlu jest niewystarczająca. Nie wszystkie drzewa kolidujące z przyjętymi rozwiązaniami, m.in. koniecznością realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych, będą mogły być zachowane. Należy przy tym zaznaczyć, że wycinka drzew określonych w obowiązujących przepisach prawa wymaga odrębnego zezwolenia.

Ad. pkt 2 W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną. Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych), rozwiązania organizacji ruchu oraz rozmieszczenie elementów zieleni urządzonej w pasach drogowych nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych.

Wskazana w treści uwagi propozycja nasadzenia dwóch nowych drzew dotyczyłaby pasa drogowego ulicy Elizy Orzeszkowej. W związku z tym nasadzenia nowych drzew bądź możliwość realizacji mini skweru (ewentualnego parku kieszonkowego) będą analizowane i mogą zostać uwzględnione w projekcie budowlanym ww. drogi. Jednocześnie biorąc pod uwagę wnioskowaną lokalizację ww. skweru – w rejonie skrzyżowania ulic Mickiewicza i Orzeszkowej, wielkość, szczegółowe zagospodarowanie, dobór zieleni musi uwzględniać konieczność zapewnienia widoczności w rejonie skrzyżowania i zachowania zasad bezpieczeństwa użytkowników drogi.

Zgodnie z § 9 ust. 1 projektu planu w zakresie kształtowania zieleni ustala się zagospodarowanie

zielenią w pasach drogowych ulic:

- a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
- b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

Ad. pkt 3 W zapisach projektu planu (§ 6 ust. 6 pkt 3) zawarto zakaz lokalizacji ogrodzeń w przestrzeniach publicznych i od strony przestrzeni publicznych oraz na wskazanych na rysunku planu ciągach pieszych. Zakazuje się również lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

Zakaz lokalizacji ogrodzeń, z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów usług z zakresu opieki zdrowotnej i oświaty, obiektów kultu religijnego oraz innych terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych jest, jako zasada, stosowany we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.

Wprowadzony w projekcie planu zakaz grodzenia ma na celu zachowanie ładu przestrzennego w centrum Białegostoku. Umożliwienie grodzenia nieruchomości skutkowałoby dowolnością formy, wysokości i rozwiązań materiałowych ogrodzeń, przez to potęgując odczucie chaosu i przypadkowości w zagospodarowaniu tej części miasta.

Zakaz lokalizacji ogrodzeń w obrębie terenów mieszkaniowych, w tym wspólnot mieszkaniowych, ma również na celu zapewnienie odpowiedniego funkcjonowania wewnątrz urbanistycznych. Grodzenie przestrzeni i ich dzielenie na mniejsze obszarowo tereny, uniemożliwiłoby utrzymanie istniejących, utrwalonych przez lata ciągów pieszych, przejść zwyczajowych i skrótów, w efekcie utrudniając poruszanie się po osiedlu.

Ponadto, ze względu na sposób zagospodarowania terenów mieszkaniowych w centrum, nie zawsze jest możliwe wydzielenie i przypisanie każdemu z budynków mieszkalnych wielorodzinnych terenu zieleni i miejsc postojowych przypisanych wyłącznie jego mieszkańcom. Zdarza się, że tereny zieleni urządzonej, dojazdu i miejsca postojowe są wspólne dla wielu budynków – lokalizacja ogrodzeń w ich obrębie uniemożliwiłoby prawidłowe funkcjonowanie terenów.

Grodzenie terenów powodujące izolację przestrzeni mogłoby również prowadzić do dodatkowych konfliktów przestrzennych i społecznych.

Ad. pkt 4 Zakaz zabudowy balkonów wprowadza się, jako zasadę, we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku w odniesieniu do budynków i zespołów budynków objętych ochroną planistyczną. Nakaz ujednoczenia kolorystyki budynków w obrębie poszczególnych zespołów i zakaz zabudowy balkonów, ma na celu utrzymanie jednorodnego charakteru, przemyślanej i czytelnej kompozycji oraz wizualne uporządkowanie budynków w poszczególnych zespołach w chronionym układzie urbanistycznym.

Balkon jest elementem architektonicznym budynku wykraczającym poza linię elewacji budynku, posiadającym formę otwartą, składającym się z płyty balkonowej, wokół której umieszczona jest balustrada.

Na obszarze objętym projektem planu w zespołach budynków mieszkalnych wielorodzinnych objętych ochroną planistyczną balkony występują przede wszystkim w narożnikach budynków, w uporządkowanym rytmie i układzie. Ich zabudowa stanowiłaby znaczącą ingerencję w formę architektoniczną budynku, a wyegzekwowanie jednolitej uporządkowanej formy byłoby bardzo trudne.

Jednocześnie, zgodnie z § 16 ust. 2 pkt 3 lit. d projektu planu, dopuszcza się zabudowę loggi w przedmiotowych budynkach – wyłącznie w formie, materiale i kolorystyce ujednoczonej w obrębie poszczególnych budynków. Loggia ma odmienną konstrukcję niż balkon – stanowi

wnękę w zewnętrznej elewacji budynku. Taka forma pozwala w prosty sposób na „wypełnienie” niezabudowanej ściany przesuwными elementami szklanymi, bez większego wpływu na formę zewnętrzną budynku, o ile jest to realizowane w sposób ujednolicony i zorganizowany, co zostało uwzględnione w zapisach projektu planu.

Należy również zaznaczyć, że zabudowa balkonów budynków i loggi w pozostałych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, nieobjętych ochroną planistyczną i niewymienionych w § 16 ust. 1 pkt 1 projektu planu jest możliwa.

Ad. pkt 5, 6 i 16 Uwaga dotycząca wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na całym obszarze objętym projektem planu była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Obszar objęty projektem planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie doliny rzeki Białej stanowiącej tereny okresowo podmokłe. Zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią przyjęto, że głębokość występowania pierwszego poziomu wody na przeważającej części obszaru objętego projektem planu kształtuje się na poziomie od 1 m do 2 m. W związku z tym w projekcie planu dla całego obszaru o zbliżonych uwarunkowaniach ekofizjograficznych (niekorzystnych uwarunkowaniach hydrologicznych) został ustalony zakaz realizacji kondygnacji podziemnych.

W projekcie planu na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, biorąc pod uwagę dostarczoną opinię geotechniczną oraz dokumentację badań podłoża gruntowego dotyczącą działki nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7, dopuszczono realizację jednej kondygnacji podziemnej. Jednocześnie, wprowadzono zakaz wykonywania robót ziemnych poniżej zwierciadła wody gruntowej.

Biorąc pod uwagę powyższe nie ma podstaw, żeby utrzymać na tej działce zakaz kondygnacji podziemnych przyjęty na podstawie bardziej ogólnego dokumentu jakim jest ekofizjografia, bez uwzględnienia szczegółowych badań gruntu wykonanych dla tej konkretnej nieruchomości.

Wprowadzenie zakazu realizacji kondygnacji podziemnych na całym obszarze objętym projektem planu nie znajduje uzasadnienia, ponieważ niekorzystne uwarunkowania hydrologiczne nie występują na całym obszarze objętym projektem planu. Północno-zachodnią część obszaru stanowią tereny o dobrych warunkach fizjograficznych do zabudowy, na których głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu wynosi od 2 m do 4 m.

Na pozostałych terenach, dla których nie wykonano szczegółowych badań gruntu, a na których zgodnie z opracowaną dla miasta Białegostoku ekofizjografią przyjęto, że głębokość występowania pierwszego poziomu wody kształtuje się na poziomie od 1 m do 2 m, zakaz kondygnacji podziemnych został utrzymany. Zakaz ten obejmuje między innymi teren 10MW, którego dotyczy treść uwagi.

Jednocześnie, ustalenia projektu planu umożliwiają powiększenie istniejącego parkingu zrealizowanego w poziomie terenu między budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza 27 a budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Orzeszkowej 2. W przypadku budowy parkingów w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić zieleń wysoką w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie. Zagospodarowanie zielenią, w tym krzewami i dużymi drzewami tego terenu nie byłoby możliwe w przypadku realizacji parkingu podziemnego z zielenią na płycie (dachu parkingu).

Ad. pkt 7 i 9 W przypadku terenów 4MW,U, 15.2MW oraz terenu 16MN (zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodzinną w formie szeregowej) budynki istniejące są zlokalizowane po granicy z działką sąsiednią lub po granicy z drogą wewnętrzną lub drogą publiczną, w związku z tym wykreślenie tego zapisu z projektu planu byłoby nieuzasadnione i niezgodne ze stanem faktycznym.

Działki położone w granicach terenu 15.1MW, ze względu na niewielkie rozmiary działek budowlanych, nie będą możliwe do zabudowy indywidualnie bez sytuowania budynku po granicy z działką sąsiednią. Lokalizacja po granicy z pozostałymi zabudowanymi już nieruchomościami, z wyjątkiem okolic budynku przy ul. Orzeszkowej 6 została wykluczona poprzez sposób ustalenia linii zabudowy.

Sposób sytuowania budynku na działce budowlanej oraz odległości od granicy tej działki zostały określone w § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń dotyczących odległości, w jakiej należy sytuować ścianę z otworami okiennymi lub bez nich, odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z przepisami w planach miejscowych nie należy także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jako zasady, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynku po granicy z działką sąsiednią, odległości ściany z otworami okiennymi lub bez nich w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenie w projekcie planu sposobu sytuowania budynków w odległościach określonych w obowiązujących niezależnie od planu miejscowego przepisach prawa nie byłoby uzasadnione.

Należy także zaznaczyć, że kwestię zacieniania budynków sąsiednich oraz zabezpieczenia budynków sąsiednich w czasie budowy regulują odpowiednie przepisy prawa, ustawy i rozporządzenia, które są aktami prawnymi, nie jest to jednak przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

Ad. pkt 8 Uwaga była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Zadaniem planów miejscowych jest przede wszystkim kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego. Wprowadzone ustalenia – nakazy i zakazy, w tym zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak”, mają na celu uporządkowanie zagospodarowania terenów oraz określenie zasad uzupełnień istniejącej tkanki urbanistycznej o nową zabudowę i zagospodarowanie. Należy dążyć do likwidacji mało estetycznych garaży blaszanych przekształcając je w miarę możliwości, stopniowo w trwałe budynki garażowe lub z parkingi wielopoziomowe. Zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” dotyczy lokalizacji nowych garaży tego typu, nie jest jednak tożsamy z nakazem likwidacji już istniejących obiektów tego typu.

Ponadto, zgodnie z § 37 planu: „Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu”. Oznacza to, że istniejące na tym terenie garaże mogą nadal funkcjonować. Nowa zabudowa i zagospodarowanie tego terenu musi być jednak zgodne z ustaleniami planu miejscowego.

Jednocześnie, w projekcie rysunku planu linia zabudowy na terenie 18MW zostanie skorygowana z uwzględnieniem istniejącego wzdłuż linii wydzielenia wewnętrznego „A” zespołu garaży, umożliwiając docelową wymianę garaży blaszaków na garaże murowane.

Ad. pkt 10 Uwaga była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta

Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Projekt planu dopuszcza sytuowanie budynków bezpośrednio po granicy z działką sąsiednią jedynie w przypadkach, gdy budynek na sąsiedniej działce już jest w ten sposób zlokalizowany lub w przypadku gdy działki o niewielkiej powierzchni wskazane są do zagospodarowania łącznie, jak np. na przywołanym w treści uwagi terenie 15.1MW. Powierzchnia przedmiotowych działek została częściowo zmniejszona w związku z planowanym poszerzeniem ulicy Elizy Orzeszkowej. Wielkość pozostałych fragmentów tych działek nie pozwala na realizację na każdej z nich indywidualnie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jedynie ich zabudowa łącznie, jako jedno zamierzenie inwestycyjne, pozwoli na racjonalną zabudowę i zagospodarowanie tych nieruchomości – z tego powodu na terenie 15.1MW dopuszczono sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Powierzchnia działki nr ewid. 2140, której dotyczy uwaga, nie została uszczuplona pod realizację ulicy i jest w całości przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem usług). Działka ta ze względu na położenie i istniejące zagospodarowanie działek sąsiednich nie może zostać zabudowana łącznie z działką sąsiednią, z tego względu w odniesieniu do przedmiotowej działki w projekcie tekstu planu nie ustalono lokalizacji budynku w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią nr ewid. 2296, ani dopuszczenia sytuowania budynku po granicy z nią.

W przypadku lokalizacji zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, zgodnie z treścią uwagi, w odległości 1,5 m od granicy z działką nr ewid. 2296 powstałaby wąska przestrzeń w zabudowie o szerokości 3 m i wysokości co najmniej 3 kondygnacji nadziemnych. Tego typu miejsca w praktyce trudno racjonalnie zagospodarować, nie pełnią one funkcji przejść czy skrótów osiedlowych i są omijane przez mieszkańców. Nie jest to właściwy sposób kształtowania przestrzeni i powiązań między nową a istniejącą zabudową.

Jednocześnie, mając na względzie niewielkie rozmiary działki nr geod. 2140, w celu poprawy warunków inwestowania w projekcie planu zakłada się korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy, w tym od strony dróg wewnętrznych (prostopadłych do ulicy Orzeszkowej). Planuje się wyznaczenie ww. linii zabudowy bliżej linii rozgraniczających ww. dróg, co umożliwi odpowiednie kształtowanie budynku, dłuższą elewacją wzdłuż ulicy Orzeszkowej, kalenicą dachu równoległą do ulicy Orzeszkowej – zgodnie z § 43 ust. 5 pkt 1 lit e tiret drugie projektu planu, z uwzględnieniem charakteru zabudowy już istniejącej w tej pierzei ulicy.

Należy przy tym zauważyć, że linie zabudowy dotyczą jedynie części nadziemnej budynku (sposobu lokalizacji ścian zewnętrznych budynku), a ustalenia projektu planu nie ograniczają parametrów kondygnacji podziemnej części budynku (w projekcie planu dopuszczono jedną kondygnację podziemną), dając możliwość realizacji parkingów podziemnych na powierzchni znacznie większej niż rzut nadziemnej części budynku. Jednocześnie, zgodnie z obowiązującym prawem, na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor może ubiegać się o uzyskanie odstępstwa od warunków technicznych. Lokalizacja budynku po granicy ww. działek lub w odległości 1,5 m od niej bez uzyskania takiego odstępstwa nie będzie możliwa.

Ad. pkt 11 Uwaga była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Obowiązek ustalania w planie stawki 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 obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.

Należy także zaznaczyć, że obecnie działka nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7 nie jest zabudowana, nie została na nią także wydana decyzja o warunkach zabudowy, a obszar ten nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których można by stwierdzić obniżenie wartości tej nieruchomości.

Ad. pkt 12 Uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki nr ewid. 2124/2 położonej na terenie 3MW,U z 50 % do 75 % powierzchni działki budowlanej była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Działka położona przy ul. Mickiewicza 11 ma stosunkowo niewielką powierzchnię, z której znaczna część jest już zajęta budynkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków (aktualnie w trakcie procedury wpisu do rejestru zabytków), co determinuje jej możliwości inwestycyjne.

Zabudowanie nieruchomości na działce nr geod. 2124/2 w 75 %, zgodnie z treścią uwagi, w praktyce byłoby trudne, m.in. ze względu na istniejącą na działkach sąsiednich zabudowę. Powierzchnia zabudowy jest częściowo ograniczana koniecznością spełnienia obowiązujących przepisów prawa dotyczących odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną, przesłaniania budynków sąsiednich oraz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych.

W projekcie planu powierzchnię zabudowy na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę, w tym na działce nr geod. 2124/2 przy ul. Mickiewicza 11, ustalono na maksimum 50 % powierzchni działki. Należy przy tym zaznaczyć, że procent zabudowy na przeważającej części terenów objętych projektem planu nie przekracza 35 % powierzchni działki. Wyższy procent zabudowy w projekcie planu dotyczy jedynie kilku terenów już zainwestowanych i wynika z konieczności uwzględnienia stanu istniejącego – inwestycji zrealizowanych na podstawie prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy. Między innymi na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, uwzględniając stan istniejący – zrealizowany na podstawie decyzji o warunkach zabudowy budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Mickiewicza 7, powierzchnię zabudowy ustalono na maksimum 75 % powierzchni działki budowlanej. Realizacja zabudowy na tak dużej powierzchni była możliwa między innymi ze względu na położenie tej działki w narożniku ulic Mickiewicza i Świętojańskiej i korzystnego usytuowania względem stron świata, co sprawiło, że kwestie przesłaniania budynków sąsiednich nie były przeszkodą w zrealizowaniu budynku o takich parametrach. Właśnie ze względu na fakt, że parametry tego budynku, zrealizowanego w oparciu o ustalenia decyzji o warunkach zabudowy odbiegają od średnich wartości intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wysokości obiektów na obszarze objętym projektem planu, nieruchomość ta została wyznaczona z terenu 3MW,U linią wydzielenia wewnętrznego „A”. Istniejący budynek jest znacznie wyższy, stanowi wyróżnik i dominantę w narożniku ulic, na tle pozostałej istniejącej na terenie 3MW,U zabudowy o zbliżonych uwarunkowaniach i parametrach.

Wysokość nowej zabudowy (części rozbudowywanej istniejącego budynku zabytkowego) powinna być ustalona na zasadzie maksymalnego wkomponowania nowej zabudowy w otoczenie i eliminowania ewentualnych konfliktów przestrzennych. W uwagach złożonych w trakcie poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu uwagę dotyczącą zwiększenia wysokości nowej zabudowy z maksimum 14 m do maksimum 15 m przeanalizowano i uwzględniono. Nowa zabudowa o wysokości do 20 m, zgodnie z treścią uwagi, na niewielkiej powierzchniowo działce, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków zabytkowych, których wysokość nie przekracza 12 m, górowałaby nad nimi i stanowiła element dysharmonizujący w przestrzeni.

Wysokość zabudowy oraz maksymalna powierzchnia zabudowy przekładają się bezpośrednio na ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, przy obliczaniu którego bierze się pod uwagę zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne planowanej zabudowy. Biorąc pod uwagę przyjęte maksymalne parametry zabudowy dla terenu 3MW,U zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do maksimum 5,5 nie jest zasadne.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest zasadnym rozszerzanie granic wydzielenia wewnętrznego „A” i przypisanych mu ustaleń planistycznych na kolejny obszar planistyczny i zabudowę istniejącą, podlegającą ochronie konserwatorskiej, o niższej wysokości, intensywności zabudowy i odmiennym charakterze.

Ad. pkt 13 i 14 Uwaga dotycząca zmiany kąta nachylenia połaci dachowych w budynku przy ul. Mickiewicza 11 była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Zmiana kąta nachylenia połaci dachowych i poddasza nieużytkowego na użytkowe w praktyce wiązałyby się z koniecznością rozbiórki dachu istniejącego, zabytkowego budynku i podniesieniem kalenicy dachu oraz doświetleniem nowych pomieszczeń tam ulokowanych, np. lukarnami, facjatami. Zezwolenie ustaleniami planu miejscowego tak daleko idących zmian dotyczących gabarytów, formy architektonicznej budynku mogłoby spowodować utratę wartości, dla których budynek uznano za szczególnie wartościowy i wart wpisania do rejestru zabytków i nie gwarantowałyby właściwej ochrony obiektu wskazanego do ochrony konserwatorskiej.

Zmiana rodzaju pokrycia dachu istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 11 na inne, w kolorach odzwierciedlających stan pierwotny również nie znajduje uzasadnienia.

Zgodnie z § 15 ust. 2 pkt 1 lit. b projektu planu nakazuje się zachowanie typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz kolorystyki i rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie. Jest to zapis stosowany w odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, tym bardziej zasadny w przypadku budynków objętych wpisem do rejestru zabytków, jak w przedmiotowym przypadku (w trakcie procedury).

Decyzją z dn. 06 kwietnia 2020 r. Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisano do rejestru zabytków Województwa Podlaskiego dom mieszkalny Stanisława i Stanisławy Beldowskich przy ul. Adama Mickiewicza 11 w Białymstoku. Decyzja ta nie jest jeszcze prawomocna, jednak istnieją przesłanki pozwalające na stwierdzenie, że budynek ten posiada odpowiednie wartości architektoniczne i historyczne do objęcia go najwyższą formą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2020 r. poz. 282) cyt.: „Od dnia wszczęcia postępowania w sprawie wpisu zabytku do rejestru do dnia, w którym decyzja w tej sprawie stanie się ostateczna, przy zabytku, którego dotyczy postępowanie, zabrania się prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. 2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, dotyczy także robót budowlanych

objętych pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem, a także działań określonych w innej decyzji pozwalającej na ich prowadzenie.”.

Ustalenia projektu planu odnoszą się więc do aktualnego stanu prawnego budynku, t.j. ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z § 15 ust. 3 projektu planu cyt.: „W przypadku zmiany formy ochrony budynków, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio”. Oznacza to, że w przypadku, gdy decyzja o wpisie budynku przy ul. Mickiewicza 11 do rejestru zabytków stanie się ostateczna i prawomocna, prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymagać będzie przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, z zastrzeżeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków (w odniesieniu do których formułowanie zakresu ochrony leży w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków), odbywa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednym z etapów procedury planistycznej jest uzgodnienie projektu miejscowego planu uzgodnienia przez właściwego konserwatora zabytków. Projekt planu z powyższymi zapisami dwukrotnie uzyskał pozytywne uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków, który tym samym potwierdził prawidłowość tych ustaleń i uznał je za zasadne z punktu widzenia konserwatorskiego.

Co więcej, Miejski Konserwator Zabytków pismem z dnia 24 sierpnia br. odnosząc się do ww. uwag potwierdził, że w przypadku budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków ochronie podlegają cechy zewnętrzne budynku, więc jego wygląd i parametry zewnętrzne nie powinny ulec zmianie.

Ad. pkt 15 Zieleń stosowana na dachach i ścianach budynków przyczynia się do oczyszczania powietrza, redukcji hałasu i wibracji, zwiększenia bioróżnorodności oraz redukcji efektu miejskiej wyspy ciepła. Zieleń na budynkach podnosi także estetykę otoczenia.

Pnącza stosowane na ścianach budynków lub na odpowiednich konstrukcjach w pewnej odległości od ścian przyczyniają się do zmniejszenia amplitudy wahań temperatury i wilgotności powietrza przy ścianie budynku, chronią ścianę przed bezpośrednim działaniem wody oraz promieni słonecznych. Są nie tylko ozdobą i schronieniem dla owadów i ptaków, ale także działają termoizolacyjne. W lecie chronią przed nadmiernym nagrzewaniem murów, a w okresie zwiększonej wilgotności eliminują nadmiar wody z okolic budynku, chroniąc ściany budynku przed zawilgoceniem. Jest to szczególnie istotne w przypadku terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Białej, jak teren o symbolu 18MW, gdzie poziom wód podziemnych jest bardzo wysoki.

„Zazielenienie” ścian poprawia także wygląd elewacji – jest wiele gatunków pnączy obficie kwitnących lub pięknie przebarwiających się jesienią. Tak jak inne rośliny pnącza poprawiają mikroklimat: wytwarzają tlen, pochłaniają dwutlenek węgla i zatrzymują zanieczyszczenia powietrza.

Ustalenia § 57 ust. 5 pkt 1 lit b projektu planu dopuszczają zagospodarowanie zielenią powierzchni dachów i ścian mało atrakcyjnych garaży wielopoziomowych m.in. na terenie 18MW np. poprzez zastosowanie pnączy, pergoli i trejaży. Należy jednak zaznaczyć, że jest to jedynie dopuszczenie, a nie nakaz, więc realizacja tego ustalenia leży jedynie w gestii właścicieli garaży. Ustalenia projektu planu jedynie umożliwiają zastosowanie tej formy zieleni, lecz nie nakazują zastosowania tego typu rozwiązań.

Ad. pkt 17 W projekcie, w miarę możliwości, starano się zachować istniejące tereny zieleni, skwery i zieleńce towarzyszące zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Na potrzeby projektu planu została dodatkowo sporządzona waloryzacja i ocena drzewostanu, na podstawie której wskazano najcenniejsze drzewa określone w projekcie jako „drzewa wskazane do zachowania”.

Nie oznacza to jednak, że wszystkie pozostałe drzewa na tym obszarze zostały przeznaczone do wycinki. Jest to jedynie dodatkowe wskazanie planistyczne odnośnie najcenniejszych drzew, które ze względu na swój gatunek, wiek, pokrój oraz stan zdrowotny zostały uznane za najbardziej wartościowe i jako cenne powinny być uwzględnione i wkomponowane w przyszłe zagospodarowanie terenu.

Większość ze wskazanych w treści uwagi drzew w projekcie planu została oznaczona jako drzewa cenne, wskazane do zachowania. Pominięto jedynie 3 młode drzewa, w tym sumaka octowca, który jest gatunkiem obcym, inwazyjnym. Nie oznacza to jednak, że plan miejscowy nakazuje ich wycinkę, tym bardziej, że nie kolidują one z ewentualną przebudową ulic ani infrastruktury.

Ad. pkt 18 Uwaga dotycząca wykreślenia zapisów dotyczących lokalizacji tymczasowego targowiska osiedlowego była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 16 marca 2020 r. Podtrzymuje się argumentację i sposób rozpatrzenia uwagi.

Obecnie na osiedlu Mickiewicza drobny handel odbywa się w rejonie ulic Mickiewicza i E. Orzeszkowej oraz w rejonie zabytkowego budynku przy ul. Mickiewicza 15. W projekcie planu wskazano miejsce na zorganizowany handel osiedlowy – w sąsiedztwie istniejących lokali usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 17, w formie tymczasowego targowiska osiedlowego, co jest zgodne z utrwaloną lokalizacją osiedlowego ryneczku służącego mieszkańcom.

Należy przy tym zaznaczyć, że lokalizacja ww. targowiska jest jedynie dopuszczeniem a nie nakazem, więc to, czy takie targowisko w rzeczywistości powstanie zależy jedynie od właściciela terenu – spółdzielni mieszkaniowej i współwłaścicieli gruntu. Plan jedynie taką możliwość na przyszłość uwzględnia dając możliwość ewentualnego rozwoju tej funkcji w sposób uporządkowany.

W projekcie planu określono zasady zagospodarowania terenu oraz formę ewentualnego, zorganizowanego targowiska, jego zadania, wielkość i układ uwzględniający minimalne szerokości przejścia oraz wolnej przestrzeni chodników oraz konieczność zapewnienia dla sprzedawców niezbędnego zaplecza sanitarnego na działce, na której miałyby być prowadzony handel.

W związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi, o której mowa w § 1 pkt 10 niniejszego zarządzenia, w projekcie planu uwzględnione zostaną zapisy dotyczące konieczności zapewnienia dla targowiska osiedlowego na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” niezbędnego zaplecza sanitarnego na działce, na której miałyby być prowadzony handel.

Ustalenia planów miejscowych określają przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, określają formę nowej, docelowej zabudowy i zagospodarowania terenu, nie odnoszą się zaś do zasad funkcjonowania istniejącego targowiska w rejonie ulic Mickiewicza i Elizy Orzeszkowej. Obecne targowisko polega na sprzedaży detalicznej produktów prowadzonych poza budynkami, bez zabudowy, z prowizorycznych straganów (stanowisk sprzedaży), pod parasolami lub namiotami. Istniejące targowisko funkcjonuje przez kilka godzin w ciągu dnia, bez zmiany sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przeznaczenie tej części terenu 6MW docelowo pod stałe targowisko wiązałoby się z koniecznością określenia zasad zabudowy i zagospodarowania tej części terenu uwzględniających możliwość sytuowania stałych wiat, kiosków handlowych lub namiotów, co ze względu na lokalizację i ograniczenie widoczności w rejonie skrzyżowania ulic nie byłoby uzasadnione.

Zgodnie z § 37 planu: „Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu”.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że kwestie dotyczące utrzymania czystości, porządku oraz niezbędnego zaplecza sanitarnego usług obecnie funkcjonującego w rejonie ulic Mickiewicza i Elizy Orzeszkowej targowiska regulują przepisy odrębne. Zapewnienie określonych przepisami prawa odpowiednich warunków, w tym sanitarnych, obiektu należy do właściciela terenu – w przedmiotowym przypadku spółdzielni mieszkaniowej oraz osób lub jednostek zarządzających targowiskiem.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe uwag, o których mowa w § 3 ust. 1

Ad. pkt 1 Wskazany w treści uwagi teren położony bezpośrednio wzdłuż rzeki Białej, poza granicami przedmiotowego opracowania, jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda im. A.P. Lussy do ul. Piastowskiej), uchwalonego uchwałą Nr LII/661/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 lutego 2010 r.

Teren ten w obowiązującym planie oznaczono na rysunku planu symbolem 4ZP,WS i przeznaczono pod zielenią urządzonej oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Biała wraz z urządzeniami towarzyszącymi. W zakresie zabudowy i zagospodarowania tego terenu obowiązuje m.in.: teren biologicznie czynny – min. 70 % powierzchni terenu, urządzenie zieleni w zróżnicowanych formach roślinności ozdobnej, zachowanie istniejącego drzewostanu do czasu realizacji terenu zieleni urządzonej i wymiany na nowe bardziej odpowiadające warunkom miejskim i zgodne z parkowym charakterem miejsca, wprowadzenie biologicznej obudowy brzegów rzeki (...) oraz realizację obiektów związanych z parkowym zagospodarowaniem terenów nadrzecznych w powiązaniu z korytem rzeki Białej.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ przedmiot uwagi wykracza poza granice uchwały.

Ad. pkt 2 Droga wewnętrzna 6KDW została zaprojektowana jako przedłużenie istniejącego dojazdu z miejscami postojowymi funkcjonującego między budynkiem Urzędu Skarbowego a bulwarem rzeki Białej. Droga ta została wyznaczona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynków przy ul. Świętojańskiej 13A i 13B) oraz garaży przy ul. Świętojańskiej 13B i ul. Orzeszkowej 9A od strony rzeki Białej.

Dojazd z projektowanej drogi wewnętrznej 6KDW bezpośrednio w rejon poszczególnych budynków (klatek schodowych, śmietników itp.) powinien być zapewniony w ramach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 8.1MW.

Ponadto, oznaczone w projekcie rysunku planu: układ jezdni, rozmieszczenie miejsc postojowych i zjazdów na działki budowlane oraz innych elementów mają jedynie charakter informacyjny i nie są obowiązujące. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustala się jedynie szerokości dróg w liniach rozgraniczających i klasyfikację techniczną. Szczegółowe rozwiązania techniczne, w tym lokalizacja miejsc postojowych i zjazdów na poszczególne nieruchomości oraz elementów zieleni urządzonej w pasach drogowych nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i będą rozstrzygane na etapie koncepcji lub budowlanych projektów drogowych.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Jednocześnie, proponowane rozmieszczenie miejsc postojowych w drodze 6KDW zostanie skorygowane z uwzględnieniem orientacyjnych lokalizacji zjazdów do budynków.

Ad. pkt 3 W projekcie planu w zakresie kształtowania zieleni urządzonej na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP" ustalono m.in. wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejącego drzewostanu i zadrzewień oraz zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie, zgodnie z § 48 ust. 4 pkt 1 lit c projektu planu na częściach terenu 10MW

wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” powierzchnię biologicznie czynną ustala się na minimum 50 %, pozostała część tego terenu może zostać utwardzona pod ścieżki, miejsca rekreacji i place zabaw oraz miejsca postojowe z niezbędnym dojazdem, zgodnie z § 9 ust. 3 projektu planu.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

Ad. pkt 4 Zgodnie z § 43 ust. 1 projektu planu teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6MW przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi (§ 5 ust. 2 pkt 2 projektu planu). Na terenie, o którym mowa w ust.1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego usługi dopuszcza się na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”.

Mając na względzie powyższe na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przeznaczenia podstawowego terenu 6MW) oraz usług, bez ograniczania ich lokalizacji wyłącznie do parteru budynku – usługi na tej części terenu mogą być realizowane w dowolnej proporcji, zależnie od zamierzeń inwestora.

Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski