

ZARZĄDZENIE NR565/21

PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia12 lipca 2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze) – etap 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 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 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.³) zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Uwzględnia się uwagi dotyczące:

- 1) zmniejszenia wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenie 4.1.1U,ZP;
- 2) umożliwienia lokalizacji magazynów, baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego na terenach 4.1.1U,ZP i 4.2U;
- 3) zmiany linii rozgraniczających drogi 05KD-L w sposób umożliwiający lokalizację miejsc postojowych na nieruchomości warsztatu samochodowego;
- 4) zwiększenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wysokości zabudowy do 15 m jak na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP i 4.8 P,U;
- 5) zwiększenia powierzchni ekspozycyjnej wolno stojących tablic reklamowych na terenach położonych w sąsiedztwie ul. Gen. S. Sosabowskiego.

§ 2

1. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zwiększenia wysokości instalacji i urządzeń technicznych z 196 m n.p.m. do 220 m n. p. m.;
- 2) wyłączenia terenów 4.1.1U,ZP i 4.2U z wyznaczenia stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%;
- 3) włączenia drogi 016KD-D do ul. Gen. S. Sosabowskiego i likwidacji połączenia tej drogi z drogą 05KD-L;
- 4) ustalenia na terenie 4.3U,MN dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej wskaźnika intensywności - maksimum 2,5, powierzchni zabudowy - maksimum 50 %, terenu biologicznie czynnego – minimum 10 % oraz wysokości budynków z dachami płaskimi do 12 m;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 1038.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 784 i 922.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 784, 922 i 1211.

- 5) ustalenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wskaźników zagospodarowania i zabudowy takich, jakie wyznaczono na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP lub 4.8 P,U;
- 6) włączenia działki nr 88/2 do terenu 4.8P,U i umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 7) weryfikacji ustaleń dotyczących tablic i urządzeń reklamowych na terenach 4.1.1U,ZP, 4.2U i 4.3U,M.

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) dostosowania oznaczenia obszarów stale i okresowo podmokłych do stanu zgodnego z rzeczywistością na terenach 4.1.1U,ZP i 4.2U;
- 2) dodania na terenie 4.3U,MN przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2. Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI**

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

09.04.2021

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

Ad. pkt 1

Podstawą prawną ustalenia w projekcie zmiany planu ograniczenia wysokości obiektów budowlanych (w tym skrajni dróg i linii kolejowych) oraz naturalnych (w tym drzew), a także reklam, instalacji i urządzeń technicznych (w tym masztów i anten) umieszczanych na obiektach budowlanych do rzędnej 196 m n. p. m. jest ustawa z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze z dnia 3 lipca 2002 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1970) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska. Powyższe wytyczne uzyskano od organu uzgadniającego projekt zmiany planu miejscowego Urzędu Lotnictwa Cywilnego w marcu 2019 r.

Pismem AREO/1/32/2019 z dnia 15.01.2019 r. od zarządcy lotniska Białystok Krywlany wpłynęła informacja z aktualną mapą z dokumentacji rejestru lotniska, z naniesionymi powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu, z uwzględnieniem istniejących przeszkód lotniczych zgodnie z § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 5 lipca 2013 r. w sprawie klasyfikacji lotnisk i rejestru lotnisk (Dz. U. z 2013 r. poz. 810). Zaktualizowana mapa z dokumentacji rejestracyjnej lotniska została wprowadzona do rejestru lotnisk cywilnych na podstawie Decyzji Prezesa ULC znak ULC-LTL-1/5021-0046/03/18.

Projekt planu miejscowego powinien być zgodny z aktualnymi przepisami odrębnymi. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784) plan powinien uzyskać uzgodnienie ww. organu, dlatego nie można odstępować od wymaganych ustaleń lub ich zmienić.

Ad. pkt 2

Ustalenie stawki procentowej jest obligatoryjnym elementem uchwały wprowadzającej nowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianę. Powyższe ustalenia zawiera plan obowiązujący z 2008 r. w § 72.

Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust. 2. pkt 12 ustawy: „W planie miejscowym określa się obowiązkowo stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4”. 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.

Dla terenów, które są przeznaczane pod zabudowę na obszarze miasta przyjęto zasadę ustalenia jednakowej stawki wynoszącej 30%. Zawarcie ww. ustalenia w planie nie oznacza, że opłata ta zostanie naliczona. 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.

Ad. pkt 3

Obowiązujące przepisy uniemożliwiają włączenie drogi klasy D dojazdowej 016KD-D bezpośrednio do drogi klasy GP głównej ruchu przyspieszonego 01KD-GP ul. Gen. S. Sosabowskiego. Zgodnie z § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. 2016 poz. 124) droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy Z – zbiorczą (wyjątkowo z drogą klasy L - lokalną) i drogami wyższych klas. Włączenie drogi 016KD-D do ul. Sosabowskiego uniemożliwia również istniejący w pobliżu zjazd na drogę 05KD-L, a także skrzyżowanie z drogą klasy G główną 02KD-G ul. Piastowską.

Bezpośrednie włączenie drogi 016KD-D do drogi klasy GP głównej ruchu przyspieszonego 01KD-GP ul. Gen. S. Sosabowskiego stworzyłoby zagrożenie bezpieczeństwa ruchu drogowego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem ze względu na zasady bezpieczeństwa ruchu drogowego, usytuowanie dwóch skrzyżowań z dróg publicznych w tak bliskim sąsiedztwie spowoduje pogorszenie warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego na ul. Gen. S. Sosabowskiego. Na rozpatrywanym odcinku ul. Gen. S. Sosabowskiego na długości 120 m w przypadku realizacji wnioskowanego podłączenia znajdowałyby się cztery włączenia do drogi. Samochody wjeżdżające i wyjeżdżające będą narażone na możliwość kolizji z jadącymi pojazdami.

Przedmiotową zmianę planu miejscowego podjęto m.in. na wniosek właściciela Zakładu Auto-Zacisze w zakresie przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w północnej i wschodniej części terenu 4.3U,MN, obejmującego przedmiotową nieruchomość. Wychodząc naprzeciw małym i średnim przedsiębiorstwom miasta Białegostoku, mając na celu wspomaganie ich rozwoju, dokonano szczegółowej analizy terenu. Stwierdzono możliwość dokonania zmian zgodnie z wnioskiem. Projekt zmiany planu uwzględnia w całości powyższy wniosek.

W ww. projekcie zmiany planu przesunięto o 5 m linię rozgraniczającą terenu 4.3U,MN od strony ul. Gen. S. Sosabowskiego w stronę ul. Gen. S. Sosabowskiego, uwalniając w ten sposób część działki wnioskodawcy. W obecnie obowiązującym planie linia rozgraniczająca drogi od strony północnej nieruchomości wchodzi 15 m w głąb terenu 4.3U,MN. W projekcie zmiany planu zmniejszono tę odległość o 5 m, pozostawiając pas o szerokości 10 m, który jest niezbędny w celu wydzielenia drogi 016KD-D. Nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca obecnie w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg przyległych również została przesunięta na korzyść wnioskodawcy od strony północnej oraz od strony wschodniej (w sposób nietypowy).

Jednocześnie, przewiduje się ponowne przeanalizowanie możliwości zmiany linii rozgraniczających drogi 05KD-L w sposób umożliwiający lokalizację miejsc postojowych warsztatu samochodowego.

Ad. pkt 4

Zmianę planu podjęto m.in. ze względu na konieczność aktualizacji i uzupełnienia ustaleń planu w zakresie m.in. określenia wysokości zabudowy w metrach, oprócz podanych w planie obowiązującym ilości kondygnacji nadziemnych. W projekcie zmiany planu, mając na uwadze możliwość lokalizacji ustalonej w planie obowiązującym liczby kondygnacji, zróżnicowano wysokość zabudowy w zależności od zastosowanego dachu w budynku (ze względu na istniejące budynki), tj. do 10 m dla budynków z dachami płaskimi i do 12 m dla budynków z dachami innymi, niż płaskie.

W projekcie zmiany planu w sposób wyważony zwiększono już intensywność zabudowy w stosunku do planu obowiązującego poprzez zwiększenie wskaźnika intensywności z 0,8 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i z 1,2 dla zabudowy usługowej

na 2 dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz z 0,5 na 1,6 dla zabudowy mieszkaniowej.

Dalsze zwiększanie intensywności zabudowy poprzez ustalenie wnioskowanych parametrów i wskaźników zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz zmniejszenie terenu biologicznie czynnego, spowodowałoby m.in. pogorszenie warunków funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa usługowa może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i dodatkowo zwiększenie jej intensywności w konsekwencji może prowadzić do uzasadnionych roszczeń finansowych z tego tytułu. W planach miejscowych Białegostoku tereny zabudowy usługowej z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mają mniejszą intensywność zabudowy w stosunku do terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad. pkt 5 i 6

Wyodrębniony w projekcie zmiany planu jako samodzielny teren 4.7.2P,U,IT,ZP pasa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, położony jest w planie obowiązującym na terenie 4.7P,U,E,Z przeznaczonym pod urządzenia elektroenergetyczne i zabudowę z nimi związaną, produkcyjną i usługi oraz zieleń w pasie linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia. Ponadto zgodnie z ustaleniami § 51 ust. 2 pkt 2 planu obowiązującego ewentualne nowe budynki produkcyjne i usługowe należy lokalizować w pierzei ulicy 06KD-L, która nie przylega do obszaru pasa linii elektroenergetycznych. Oznacza to, że pas linii elektroenergetycznych 110 kV obecnie przeznaczony jest pod zieleń bez możliwości lokalizacji budynków. Ponadto, na rysunku planu obowiązującego brak jest nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej, co również potwierdza brak możliwości realizacji budynków na tym terenie.

W projekcie zmiany planu pas linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, został wyodrębniony jako oddzielny teren 4.7.2P,U,IT,ZP z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną i usługową, infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną z możliwością lokalizacji budynków. Oznacza to, że w projekcie zmiany planu polepszone warunki terenu 4.7.2P,U,IT,ZP (pasa linii elektroenergetycznych 110 kV) w stosunku do planu obowiązującego.

Przeznaczenie w planie obowiązującym obszaru pasa linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV pod zieleń bez możliwości lokalizacji zabudowy wynikał m.in. z istniejących warunków fizjograficznych obszaru. Teren ten, oznaczony w projekcie zmiany planu 4.7.2P,U,IT,ZP, położony jest na obszarze stale i okresowo podmokłym doliny Dolistówki. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” również uwzględniają istniejące uwarunkowania poprzez objęcie ww. terenu systemem przyrodniczym wspomagającym, stanowiącym uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikającym w obszary zurbanizowane. Na tych terenach należy dążyć do kształtowania zabudowy o charakterze ekstensywnym, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Doliny rzek stanowią naturalny i podstawowy odbiornik wód deszczowych. Niezbędne jest utrzymanie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej na tych obszarach, żeby nie doprowadzać do wzrostu odpływu powierzchniowego, zmniejszenia infiltracji wód opadowych, a co za tym idzie zmniejszenia retencji gruntowej.

Z tego względu w projekcie zmiany planu na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP przy określaniu parametrów i wskaźników zabudowy, wyznaczono mniejszą intensywność zabudowy (tj. mniejszy wskaźnik intensywności zabudowy, mniejszą powierzchnię zabudowy, większy procent terenu biologicznie czynnego), niż na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP i 4.8P,U. Takie ustalenia planu pomagają zachować równowagę pomiędzy elementami środowiska naturalnego i stworzonego przez człowieka.

W związku z powyższym nie uwzględnia się uwagi dotyczącej ustalenia na terenie 4.7.2P,U,IT,ZP wskaźników zagospodarowania i zabudowy takich, jakie wyznaczono na terenach 4.7.1P,U,IT,ZP lub 4.8 P,U.

Działka nr 88/2 w planie obowiązującym położona jest w części na terenie oznaczonym symbolem 4.7P,U,E,Z (opisanym powyżej) oraz w części na terenie 4.8P,U przeznaczonym pod zabudowę produkcyjną i usługową.

Projekt planu miejscowego nie może naruszać ustaleń ww. Studium, w którym na terenach obejmujących ww. nieruchomości nie ma wyznaczonych obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ze względu na wyżej opisane obecne przeznaczenie, warunki ekofizjograficzne i ustalenia Studium nie uwzględnia się uwagi dotyczącej włączenia działki nr 88/2 do terenu 4.8P,U i umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ad. pkt 7

Zgodnie z art. 1 i 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest podstawowym elementem kształtowania ładu przestrzennego. 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 sporządzanych na obszarze Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków.

W zakresie ustaleń dotyczących tablic i urządzeń reklamowych na osiedlach mieszkaniowych oraz na terenach, gdzie przeważa zabudowa mieszkaniowa wprowadza się ograniczenia w zakresie lokalizacji wolno stojących wielkoformatowych tablic reklamowych. W przestrzeni miasta lokalizację wielkoformatowych tablic reklamowych przewiduje się poza tymi terenami, w strefach produkcyjno-usługowych Białegostoku oraz w rejonie głównych dróg wjazdowych do miasta.

Zmiana ustaleń w zakresie znacznego zwiększenia gabarytów szyldów umieszczanych na budynkach oraz wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych w zaproponowany sposób byłaby nieuzasadnionym rozwiązaniem stwarzającym chaos przestrzenny i wizualny, stałaby w sprzeczności z kształtowaniem ładu przestrzennego.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

**DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI**

Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

09.07.2021

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

Ad. 1

Oznaczenia obszarów stale i okresowo podmokłych nie są ustaleniami projektu zmiany planu, lecz należą do elementów informacyjnych przedmiotowego opracowania zgodnie z rysunkiem i tekstem ww. projektu.

Należy podkreślić, że wnioskowane obszary stale i okresowo podmokłe stanowią dolinę Dolistówki. Oznaczone są zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym Białegostoku W. Kwiatkowskiego (Geomorfologia i Geologia) zarówno z 2004 r. jak i 2011-2012 r., na podstawie warunków geotechnicznych. Na podstawie map ww. dokumentu część wschodnia to taras zalewowy, dno dolin i rozlewisk, w której to zakumulowane zostały piaski humusowe i namuły den dolinnych oraz zagłębień okresowo przepływowych. Widoczne są tu również fragmenty równiny akumulacji biologicznej, utworzonej przez roślinność, z odłożonymi torfami. Wg mapy hydrograficznej głębokość występowania pierwszego poziomu wody od powierzchni terenu wynosi 1-2 m p.p.t.

Pomimo znacznego upływu czasu, z którym należy wiązać prawdopodobnie pewne generalne obniżenie poziomu wód gruntowych, zmiany w ich zasilaniu przez ubytek powierzchni wodochłonnych, zmiany związane z trendami klimatycznymi oraz antropogeniczne zmiany konfiguracji terenu, prezentowana mapa nadal zachowuje znaczny walor informacyjny i praktyczny.

Zgodnie z art. 72 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219) w studium gmin i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska na podstawie opracowań ekofizjograficznych sporządzanych na potrzeby m.in. ww. dokumentów.

Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie opracowań ekofizjograficznych z dnia 9 września 2002 r. (Dz.U. Nr 155, poz. 1298) określa rodzaje, zakres i sposób wykonania opracowań ekofizjograficznych uwzględniając odpowiednio potrzeby, dla których sporządzane są te opracowania, konieczność zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego oraz dane będące podstawą sporządzania tych opracowań.

Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ dotyczy treści informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu zmiany planu.

Ad. pkt 2

W projekcie zmiany planu teren 4.3U,MN przeznaczony jest pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną. W związku z tym możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej na tym terenie.

Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, gdyż ustalenia projektu zmiany planu wypełniają zawarte w jej treści postulaty.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

Agnieszka Anna Rzosińska
Urząd Miasta Miejski