

ZARZĄDZENIE NR/22
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia maja 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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. 2373 z późn. zm.²) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583 i poz. 1005.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2389.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic
Jurowieckiej i Nowogródzkiej**

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	9.
1.	Rozszerzenie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o możliwość lokalizacji usług w parterach wszystkich istniejących budynków	Tereny Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (2MW i 7MW)	Tereny 2MW i 7MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną	uwzględniona	
2.	Zmiana oznaczenia terenu z MW na MW,U	Tereny Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (2MW i 7MW)	Tereny 2MW i 7MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną	nieuwzględniona	W związku z uwagą, o której mowa w pkt 1 niniejszego rozporządzenia przewiduje się uzupełnienie ustaleń o możliwość lokalizacji usług w parterach wszystkich istniejących budynków. Jest to zgodne z § 8 ust 2 pkt 3 obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. na przedmiotowym terenie (oznaczonym symbolem 1.2MW,U, obejmującym tereny należące do Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej), który w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza lokalizację usług, a w przypadku ich realizacji ustala obowiązek ich sytuowania od strony istniejących i projektowanych ciągów pieszych, pieszo-jezdnych i ulic miejskich. Dopuszczenie usług w parterach budynków jest jedynie rozszerzeniem i uzupełnieniem istniejącej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i nie wymaga wprowadzenia odrębnego symbolu U.
3.	Zmiana zapisu § 7 ust. 3 projektu planu w odniesieniu do budynków Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej	Tereny Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej	§ 7 ust. 3 „W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i	uwzględniona	

	poprzez wykreślenie dopuszczenia lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków wyłącznie na dachach oraz dopuszczenia ww. elementów na dachach oraz ścianach budynków – z wyjątkiem ścian od strony przestrzeni publicznych	(2MW, 4MW, 7MW oraz 6UOZ,U)	instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach – z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 2 lit. d.”		
4.	Zmiana zapisu § 7 ust. 3 projektu planu w odniesieniu do budynków Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzez ograniczenie zakazu lokalizacji ww. elementów do elewacji frontowych budynków położonych wzdłuż ulicy Jurowieckiej	Tereny Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (2MW, 4MW, 7MW oraz 6UOZ,U)	§ 7 ust. 3 „W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach – z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 pkt 2 lit. d.”	niewzględniona	W planach miejscowych sporządzanych na obszarze Białegostoku ustalenia dotyczące zasady lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków redagowane są w sposób ujednolicony dla całego miasta, z uwzględnieniem położenia i charakteru poszczególnych stref miejskich oraz funkcji budynków. W śródmieściu Białegostoku zakaz lokalizacji ww. elementów z zasady obejmuje elewacje (ściany) budynków od strony wszystkich przestrzeni publicznych – w przedmiotowym przypadku nie tylko ulicy Jurowieckiej, lecz także od strony ulic: Ciepłej, Nowogródzkiej i Poleskiej oraz dróg wewnętrznych, również zaliczanych do przestrzeni publicznych.
5.	Rozszerzenie przeznaczenia terenu 6UOZ,U o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami – zgodnie ze stanem faktycznym	Teren 6UOZ,U	Teren 6UOZ,U – przeznaczony pod zabudowę usługową z zakresu opieki społecznej oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.	uwzględniona	
6.	Doprecyzowanie lub usunięcie zapisu § 8 ust. 1 pkt 4 projektu planu dotyczącego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej	Obszar objęty projektem planu	§ 8 ust. 1 pkt 4 „w przypadku budowy parkingów zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub jego obrysie;”	uwzględniona	

7.	Doprecyzowanie lub usunięcie zapisu § 20 pkt 1 lit d zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”	Obszar objęty projektem	§ 20 pkt 1 lit d „Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji garaży typu „blaszak”	niewwzględniona	<p>Zadaniem planów miejscowych jest 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, niejednokrotnie wskazują także rozwiązania materiałowe i kolorystykę obiektów.</p> <p>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 oznacza jednak nakazu likwidacji już istniejących obiektów tego typu. Jest to zasada przyjęta we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.</p> <p>Ponadto, zgodnie z § 8 ust 2 pkt 6 obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Nr XLV/523/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. na przedmiotowym terenie (oznaczonym symbolem 1.2MW,U, obejmującym tereny należące do Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej) „zakazuje się lokalizowania garaży stałych i tymczasowych oraz dokonywania podziałów działek w celu wydzielania garaży już istniejących”.</p> <p>Lokalizacja obiektów tymczasowych związanych z prowadzonymi pracami budowlanymi, na czas ich trwania, nie jest regulowana ustaleniami planów miejscowych, lecz przepisami odrębnymi dotyczącymi prowadzenia budowy, obowiązującymi niezależnie od ustaleń planistycznych.</p>
8.	Ustalenie dla terenów Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent), jak w planie obowiązującym	Tereny Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (2MW, 4MW i 7MW)	§ 38 ust. 7, § 40 ust. 6, § 44 ust. 4, Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent)	niewwzględniona	<p>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, zgodnie z którym 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. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego. Wartość rynkowa nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej,</p>

					będzie badana w odniesieniu do różnicy przeznaczenia pomiędzy ustaleniami wynikającymi z planu obowiązującego i obecnie sporządzanego. W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – z wyłączeniem terenów należących do Gminy Białystok oraz terenów inwestycji celu publicznego – określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.
9.	Umożliwienie lokalizacji szlabanów na drogach wewnętrznych (istniejących ciągach pieszo-jezdnym)	Drogi wewnętrzne 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW zlokalizowane na terenach Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej	§ 15 ust. 1 pkt 1: „Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne; Zgodnie z ust. 2 pkt 3 lit. c w zakresie kształtowania dróg publicznych i wewnętrznych zakazuje się lokalizacji ogrodzeń	bezprzedmiotowa	Zakaz grodzienia dotyczy zakazu lokalizacji ogrodzeń (płotów) ograniczających przejście. Szlaban, rozumiany jako bariera ruchoma na dojeździe, nie jest traktowany jako ogrodzenie. Lokalizacja szlabanów i innych elementów organizacji ruchu w drogach wewnętrznych jest możliwa.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski