

Zarządzenie Nr490...../18
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia24..... kwietnia 2018 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej).

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.³) zarządzam, co następuje:

§1

Uwzględnia się w całości wnioski dotyczące:

- 1) poszerzenia dróg publicznych, w tym ul. Parkowej i Grottgera, w celu realizacji dodatkowych miejsc parkingowych;
- 2) wyznaczenia większej ilości miejsc postojowych na obszarze planu, w tym w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) wyznaczenia dróg publicznych, w tym Parkowej i Grottgera, z uwzględnieniem większej liczby miejsc parkingowych, np. poszerzenia ul. Grottgera kosztem działki numer geod. 2070/3;
- 4) wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach działek przewidzianych pod nową zabudowę;
- 5) wydzielenia miejsc parkingowych i postojowych związanych z funkcjonowaniem istniejących usług oświaty;
- 6) pozostawienia istniejących ciągów komunikacyjnych pieszo-jezdnym, m.in. od ul. Parkowej przez ul. Grottgera do ul. Słowackiego oraz wyznaczenie nowych dla poprawy funkcjonowania osiedla;
- 7) zachowania zabudowy o walorach historycznych, bądź zabytkowych, wraz z istniejącą funkcją usługową;
- 8) wyznaczenia terenów zieleni, które będą chronione ustaleniami planu, bez możliwości zmiany funkcji;
- 9) uwzględnienia w planie usytuowania istniejących budynków, które nie spełniają minimalnych odległości od granicy z działką sąsiednią wynikających z przepisów budowlanych, m.in. poprzez odpowiednie kształtowanie linii rozgraniczających i zabudowy na działkach numer geod. 2070/1, 2070/2, 2070/3, 2072/1 i 2073 przy

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 i 1999.

ul. Artura Grottgera;

- 10) zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych inwestycji zjazdem z drogi publicznej;
- 11) ustalenia parametrów i wskaźników zabudowy uwzględniających dostęp użytkownikom i mieszkańcom nowoprojektowanych inwestycji do własnych terenów zieleni, placów zabaw, małej architektury i miejsc postojowych;
- 12) zagospodarowania działek w pobliżu Zespołu Szkół Muzycznych przy ul. Podleśnej, żłobka przy ul. Grottgera, przedszkola przy ul. Podleśnej i Świętojańskiej oraz szkoły podstawowej przy ul. Grottgera i Słowackiego docelowo zapewniając miejsca postojowe;
- 13) przeznaczenia pod drogę publiczną budynku przy ul. Grottgera 16 (zlokalizowanego w liniach rozgraniczających ulicy) oraz wykonania chodnika na tym odcinku ulicy;
- 14) dopuszczenia rozbudowy istniejącego budynku usługowego na działce numer geod. 2028 przy ul. Podleśnej 9 w kierunku działek sąsiednich zgodnie z warunkami technicznymi;
- 15) wprowadzenia usług w parterze projektowanego budynku przy ul. Artura Grottgera 14A;
- 16) ustalenia lokalizacji miejsc postojowych jedynie wzdłuż ulicy, a pozostałych miejsc postojowych w kondygnacji podziemnej planowanej zabudowy na działkach numer geod. 2073, 2072/2 i 2117/7 przy ul. Artura Grottgera;
- 17) zapewnienia mieszkańcom budynków przy ul. Parkowej 23 parkingów oraz dojazdu do parkingu, budynku oraz śmietnika.

§2

1. Nie uwzględnia się w części wniosków dotyczących:

- 1) ustalenia wysokości nowej zabudowy na maksimum 4 kondygnacje nadziemne;
- 2) ograniczenia wysokości nowej zabudowy do 3-4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) ustalenia wysokości budynków w kalenicy na maksimum 14 m;
- 4) dopuszczenia sytuowania nowej zabudowy jedynie wzdłuż ulicy Grottgera i zachowania niezabudowanej części działki i terenów zieleni urządzonej we wnętrzu kwartału pomiędzy budynkami przy ul. Podleśnej 13, Grottgera 12 i Parkowej 23;
- 5) zachowania budynków o wartościach historycznych bądź zabytkowych przy ul. Parkowej 6, Grottgera 6, 8, Mickiewicza 32A oraz Świętojańskiej 21, bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach;
- 6) zachowania funkcji usługowej jako obligatoryjnej na działce numer geod. 2073 przy ul. Artura Grottgera;
- 7) uwzględnienia planowanej inwestycji na działkach numer geod. 2070/1, 2070/2 oraz 2070/3 przy ul. Grottgera polegającej na budowie budynku mieszkalno-usługowego wraz z infrastrukturą;
- 8) nadbudowy istniejącego budynku usługowego na działce numer geod. 2028 przy ul. Podleśnej 9 do wysokości 17 m;
- 9) ustalenia wysokości projektowanego budynku przy ul. Grottgera 14A na maksimum 16 m oraz ograniczenia zabudowy wewnątrz kwartału do skoncentrowanej bryły wzdłuż osi jego symetrii;

- 10) uwzględnienia sposobu kształtowania bryły projektowanego budynku przy ul. Grottgera 14A na działkach numer geod. 2073 i 2072/2 – zgodnie z propozycją przedstawioną we wniosku;
 - 11) zachowania funkcji handlowej (osiedlowego sklepu spożywczego) na działce numer geod. 2073;
 - 12) przeznaczenia działek numer geod. 2071, 2077, 2305 pod zieleń urządzoną, plac zabaw oraz miejsca postojowe;
 - 13) pozostawienia istniejących oraz wyznaczenie nowych miejsc pod zieleń urządzoną oraz place zabaw dla dzieci i młodzieży;
 - 14) zagospodarowania działek gminnych docelowo jako terenów zieleni z infrastrukturą służącą mieszkańcom osiedla i miasta;
 - 15) uwzględnienia istniejących drzew na działkach numer geod. 2073, 2072/2 i 2117/7 przy ul. Artura Grottgera poprzez odpowiednią lokalizację budynku na działce.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§3

1. **Nie uwzględnia się w całości wniosków** dotyczących:

- 1) ustalenia wskaźnika 1,2 miejsca postojowego na lokal mieszkalny, a dla zabudowy handlowo-usługowej w ilości minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) ustalenia wskaźnika 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - 3) ustalenia odległości ścian budynków części podziemnej od granic nieruchomości sąsiednich na minimum 3,0 m;
 - 4) rozbudowy istniejącego budynku usługowego na działce numer geod. 2028 przy ul. Podleśnej 9 do linii rozgraniczających od strony ulic Parkowej i Podleśnej;
 - 5) rozbiórki budynku przy ul. Grottgera 14 położonego na działce numer geod. 2073 jako zlokalizowanego niezgodnie z warunkami technicznymi;
 - 6) starannego opracowania szczytu projektowanego budynku przy ul. Artura Grottgera 14A od strony ulicy Grottgera.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Adam Polński
ZASTĘPCA PREZYDENTA

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYCZNEGO

3


Agnieszka Anna Rzosińska
Urbanista Miejski

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

Ad. pkt 1, pkt 2 i pkt 3

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej kształtowania wysokości nowej zabudowy w nawiązaniu do gabarytów zabudowy istniejącej.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej ustalenia wysokości nowej zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu na maksimum 4 kondygnacje nadziemne (maksimum 3-4 kondygnacje nadziemne) i wysokości budynków w kalenicy na maksimum 14 m.

Wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych na całym obszarze objętym granicami uchwały generalnie nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych i 16 metrów wysokości. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dachem wielospadowym, ich wysokość w kalenicy wynosi 15 m. W celu zachowania ładu przestrzennego w przypadku nowej zabudowy wielorodzinnej realizowanej w tej formie, wysokość budynków w kalenicy będzie kształtowana, jak w budynkach istniejących. Jednocześnie określona zostanie wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się również 2 kondygnacyjne budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe zlokalizowane na niewielkich powierzchniowo działkach. W przypadku tych terenów lub fragmentów terenów ustalenie wysokości na maksimum 4 kondygnacje nadziemne nie byłoby ograniczeniem wysokości, lecz mogłoby prowadzić do konfliktów, nie tylko przestrzennych, lecz również społecznych.

Ponadto, maksymalna wysokość zabudowy w projekcie planu ustala się w metrach, bez określania liczby kondygnacji, która – zależnie od funkcji budynku – może być różna.

Ad. pkt 4, pkt 9 i pkt 10

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia możliwości lokalizacji nowej zabudowy wzdłuż ulicy Artura Grottgera oraz ograniczenia zabudowy przy ul. Grottgera 14A symetrycznie względem istniejących budynków.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej zachowania w całości niezabudowanej części działki i terenów zieleni urządzonej we wewnątrz kwartału pomiędzy budynkami przy ul. Podleśnej 13, Grottgera 12 i Parkowej 23 oraz w części dotyczącej ustalenia wysokości projektowanego budynku przy ul. Grottgera 14A na maksimum 16 m oraz sposobu kształtowania bryły projektowanego budynku przy ul. Grottgera 14A na działkach numer geod. 2073 i 2072/2 – zgodnie z propozycją przedstawioną we wniosku.

Działki numer geod. 2073 oraz 2072/2 położone są w kwartale wyznaczonym istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (Podleśna 13, Grottgera 13 oraz Parkowa 23) o ujednoczonych gabarytach i formie architektonicznej. Są to budynki o wysokości 4 kondygnacji, w tym poddasze i wysokości budynku w kalenicy nieprzekraczającej 15 m. Górna krawędź elewacji frontowej w ww. budynkach znajduje się na wysokości około 11 m.

Budynek istniejący przy ul. Grottgera 14A, podobnie jak budynki przy ul. Grottgera 6 i 8, pomimo że położone są na większych rozmiarowo działkach, usytuowane są bezpośrednio w pierzei ulicy. Pozostałe części tych działek położone w głębi terenu, za istniejącymi budynkami, zagospodarowane są obecnie w formie zieleni i stanowiącą swojego rodzaju „oddech” między budynkami.

Taki układ przestrzenny jest charakterystyczny dla tego osiedla, w którym budynki mieszkalne wielorodzinne sąsiadują z istniejącą zabudową zabytkową bądź historyczną o funkcji usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej. Utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy, w tym intensywności i wskaźników zagospodarowania terenu oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy było jednym z powodów przystąpienia do prac planistycznych na tym obszarze. Potrzeba sporządzenia planu wynikała również między innymi z konieczności określenia zasad kształtowania zieleni i wnętrza urbanistycznych na tym obszarze.

Zwiększenie wysokości zabudowy na działkach numer geod. 2073 oraz 2072/2 do 16 metrów, zgodnie z wnioskiem, nie byłoby uzasadnione. Budynek o takiej wysokości górowałby nad zabudową w istniejącym układzie urbanistycznym i zaburzyłby istniejące powiązania przestrzenne.

Forma i wystrój zewnętrzny istniejących zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz układ funkcjonalno-przestrzenny, w jakim występują, w projekcie planu planuje się objąć ochroną planistyczną, a nieprzekraczalne linie zabudowy na przedmiotowym terenie (11MW,U) przewiduje się wyznaczyć nie tylko od strony ulicy Artura Grottgera, lecz również od wnętrza kwartału. Ma to na celu ograniczenie lokalizacji zabudowy zbyt „szczelnie” wypełniającej istniejące wnętrza urbanistyczne.

Przewidywane do wyznaczenia linie zabudowy w odpowiedni sposób ograniczą ingerencję nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne, pozostawiając niezbędną część tego terenu niezabudowaną, z możliwością realizacji zieleni urządzonej, ewentualnie nawierzchni utwardzonych. W związku z powyższym wprowadzanie do wnętrza urbanistycznych w istniejącym układzie przestrzennym nowej kubatury w sposób zaproponowany we wniosku nie byłoby właściwe.

Jednocześnie, należy zaznaczyć, że już w 2007 r. na działkach o nr ewid. gr. 2070 i 2072 (z której powstała działka m. in. 2072/2) w rejonie ulicy Grottgera została wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy, która musi być uwzględniona w projekcie sporządzanego planu miejscowego.

W decyzji nr 464/07 z 2007 r. ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie, przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacji podziemnej i miejscami parkingowymi w poziomie terenu, o powierzchni zabudowy maksimum 40 % i wysokości zabudowy maksimum 11 m z tolerancją 20 %, co oznacza, że w oparciu o tę decyzję może powstać budynek o wysokości do 13,2 m zajmujący powierzchnię około 48 % działki.

W związku z powyższym wysokość zabudowy określona w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy zostanie uwzględniona w projekcie niniejszego planu miejscowego.

Ad. pkt 5

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej zachowania budynków o wartościach historycznych bądź zabytkowych przy ul. Grottgera 6, 8, Mickiewicza 32A oraz Świętojańskiej 21.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej wprowadzenia zakazu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach.

Na obszarze objętym projektem planu dominują funkcje mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Ich udział procentowy w zabudowie na poszczególnych działkach jest różny, jednak wprowadzenie zakazu lokalizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnnej na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z zabudową o tej funkcji byłoby nieuzasadnione oraz niezgodne z zasadami ładu przestrzennego i ciągłości funkcji.

Zadaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad uzupełnień zabudowy, co szczególnie w przypadku obiektów zabytkowych istniejących w ścisłej zabudowie centrum Białegostoku wymaga często wprowadzenia dodatkowych ograniczeń, w tym w zagospodarowaniu terenów, mających na celu ustalenie właściwych relacji między projektowaną

a istniejącą zabudową oraz wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych.

Z tego względu, jako zasadę na ww. działkach planuje się przeznaczenie pod usługi co najmniej parterów ww. budynków, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na wyższych kondygnacjach. Ostatecznie jednak proporcje i rozmieszczenie funkcji na poszczególnych działkach zabudowanych budynkami zabytkowymi lub historycznymi zostaną określone indywidualnie z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i sposobu użytkowania danego budynku.

Ad. pkt 6

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej zachowania funkcji usługowej jako obligatoryjnej na działce nr geod. 2073 przy ul. Artura Grottgera.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia w projekcie planu działki nr geod. 2073 wyłącznie pod usługi.

Na obszarze objętym projektem planu dominują funkcje mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa. Ich udział procentowy w zabudowie na poszczególnych działkach jest różny. Funkcje te występują wymiennie i wzajemnie się uzupełniają. Wprowadzenie zakazu funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na nieruchomości sąsiadującej bezpośrednio z zabudową o tej funkcji byłoby nieuzasadnione oraz niezgodne z zasadami ładu przestrzennego i ciągłości funkcji.

W projekcie planu, jako zasadę w przypadku działek położonych bezpośrednio w pierzei ulic, w większości przypadków obecnie zabudowanych obiektami usługowymi lub mieszkalnymi jednorodziennymi, planuje się przeznaczyć co najmniej partery zabudowy pod usługi, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na wyższych kondygnacjach.

Ad. pkt 7

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia działek numer geod. 2070/1, 2070/2 oraz części działki numer geod. 2070/3 przy ul. Artura Grottgera pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej uwzględnienia w projekcie planu realizacji nowej zabudowy na działkach numer geod. 2070/1, 2070/2 i 2070/3 w formie określonej we wniosku.

W projekcie planu część działki numer geod. 2070/3 oraz działki numer geod. 2070/1, 2070/2 przeznaczono, podobnie jak tereny przyległe – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Ponadto, przewiduje się objąć ochroną istniejące zespoły budynków mieszkalnych wielorodzinnych – w szczególności układ funkcjonalno-przestrzenny oraz ich formę i wystrój zewnętrzny.

Jedną z istotnych funkcji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad uzupełnień zabudowy na terenach już zagospodarowanych. Położenie przedmiotowej nieruchomości w ścisłej zabudowie centrum Białegostoku, wymaga wprowadzenia szczegółowych ustaleń mających na celu maksymalne wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie, ograniczenie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz ustalenia relacji między projektowaną, a istniejącą zabudową. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów lub wewnątrz nich.

W związku z powyższym, w projekcie planu wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy na przedmiotowym terenie (11MW,U) zakłada się nie tylko od strony ulicy Artura Grottgera, lecz również od wnętrza kwartału, z uwzględnieniem istniejących budynków objętych ochroną. Wyznaczone w projekcie planu linie zabudowy ograniczają ingerencję nowej zabudowy w istniejące wnętrza urbanistyczne, pozostawiając część tego terenu niezabudowaną, z możliwością

realizacji niezbędnych elementów do funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym: zieleni urządzonej, nawierzchni utwardzonych, w tym dojeżdż i placów gospodarczych.

Po uwzględnieniu wniosku, o którym mowa w § 1 pkt 16 niniejszego zarządzenia, pozostałą część działki numer geod. 2070/3 planuje się przeznaczyć pod poszerzenie ulicy Artura Grottgera, z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi oraz chodnikami o normatywnych szerokościach zapewniających bezpieczeństwo pieszych. Obecnie w rejonie istniejącego budynku numer 16 chodnika praktycznie nie ma, a chodnik po przeciwnej stronie ulicy, zajęty częściowo przez schody wejściowe do istniejącego budynku szkoły, również nie spełnia minimalnych szerokości określonych w obowiązujących przepisach.

Ponadto, działka numer geod. 2070/3 bezpośredni dostęp do drogi publicznej posiada od ulicy Artura Grottgera, w związku z tym docelowo rozbiórka przedmiotowego budynku jest nieunikniona. W związku z tym w projekcie planu zakłada się uregulowanie północno-zachodniej linii rozgraniczającej oraz poszerzenie ulicy Artura Grottgera i umożliwienie realizacji chodnika o parametrach zgodnych z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach prawa.

Mając na względzie powyższe wprowadzanie nowej kubatury do wnętrza urbanistycznych w istniejącym, objętym ochroną, układzie w sposób zaproponowany we wniosku nie jest uzasadnione.

Ad. pkt 8

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia nadbudowy budynku przy ul. Podleśnej 9.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej ustalenia nadbudowy budynku przy ul. Podleśnej 9 do wysokości 17 m.

Na przedmiotowym obszarze wysokość istniejącej zabudowy generalnie nie przekracza 5 kondygnacji nadziemnych i 16 m. Budynek przy ul. Podleśnej 9 sąsiaduje bezpośrednio z budynkami o wysokości 3 kondygnacji z poddaszem, o wysokości nieprzekraczającej 15 m, których górna krawędź elewacji frontowej znajduje się na wysokości około 11 m.

Istniejący budynek ma obecnie 2 kondygnacje nadziemne i wpisuje się w zasadę, zgodnie z którą narożniki ulic: Parkowej oraz Juliusza Słowackiego z ulicą Podleśną, akcentowane są budynkami niższymi, dwukondygnacyjnymi. Takie wysokości zabudowy na tych, narożnikowo usytuowanych, działkach związane są również z niewielkimi rozmiarami działek, które często uniemożliwiają realizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie określonej wskaźnikami, a które są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i obsługi budynków.

Zwiększenie wysokości zabudowy na działce numer geod. 2028 z 2 kondygnacji nadziemnych do 17 metrów zgodnie z wnioskiem nie jest uzasadnione. Budynek o takiej wysokości górowałby nad zabudową w istniejącym, uporządkowanym układzie urbanistycznym i zaburzyłby istniejące prawidłowe powiązania przestrzenne i widokowe. Ponadto, biorąc pod uwagę położenie budynku oraz istniejące zagospodarowanie i zabudowę osiedla, tak znaczne zwiększenie wysokości istniejącego budynku z około 8 m do 17 m byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby wyjątek od przyjętej reguły.

W związku z powyższym w projekcie planu zostanie uwzględniona możliwość nadbudowy istniejącego budynku, lecz o wysokości niższej niż 17 m.

Ad. pkt 11

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia na działce numer geod. 2073 realizacji usług, w tym z zakresu handlu.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej nakazania ustaleniami projektu planu pozostawienia i dalszego funkcjonowania istniejącego osiedlowego sklepu spożywczego.

W projekcie planu działkę numer geod. 2073 planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową, przy czym usługi powinny być realizowane co najmniej w parterze nowej zabudowy na tym terenie. Ustalenia planistyczne nie zawężają, z kilkoma wyjątkami, zakresu usług, jakie mogą być realizowane na obszarze objętym projektem planu, pozostawiając tę kwestię do decyzji inwestora, w zależności od zamierzeń inwestycyjnych. Nie jest jednak możliwe nakazanie ustaleniami planistycznymi zachowania i dalszego funkcjonowania istniejącego sklepu spożywczego, ponieważ zapisy takie wykraczałyby poza dopuszczalny zakres ustaleń planistycznych oraz stanowiłyby nadmierną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

Jednocześnie, na całym obszarze objętym projektem planu przewiduje się ograniczenia w lokalizacji funkcji usługowej, w tym m.in. obiektów obsługi komunikacji, tj. stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oraz warsztatów mechanicznych, stolarskich, ślusarskich i kamieniarskich. Na przedmiotowym obszarze planuje się również wprowadzić zakaz usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spoielarni zwłok.

Ad. pkt 12

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia części działek numer geod. 2071, 2077, 2305 pod zieleń urządzoną oraz miejsca postojowe.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia działek numer geod. 2071, 2077, 2305 w całości pod zieleń urządzoną i miejsca postojowe oraz przeznaczenia tych działek pod plac zabaw.

Działki o numerach geod. 2071, 2077, 2305 w projekcie planu planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Działki te są już w części zabudowane istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z tego względu jedynie pozostała ich część może zostać zagospodarowana w formie zieleni urządzonej oraz miejsc postojowych z niezbędnymi dojazdami.

Sposób lokalizacji placów zabaw i wymagane minimalne odległości reguluje § 39 i § 40 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którymi:

1. W zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30 % tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
2. Nasłonecznienie placu zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy, w godzinach 10.00–16.00. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.
3. Odległość placów zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych od linii rozgraniczających ulicę, od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz od miejsc gromadzenia odpadów powinna wynosić co najmniej 10 m, przy zachowaniu wymogów § 19 ust. 1.

W związku z powyższym, mając na względzie odległości określone w ww. rozporządzeniu oraz zagospodarowanie działek istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, lokalizacja placu zabaw na przedmiotowych działkach nie będzie możliwa. Jednocześnie w projekcie planu działkę numer geod. 2066/2 planuje się przeznaczyć pod zieleń urządzoną, w ramach której realizacja placu zabaw będzie możliwa.

Ad. pkt 13 i pkt 14

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej pozostawienia istniejących i wyznaczenia nowych

miejsce pod zieleni urzadzona oraz place zabaw dla dzieci i mlodziezy oraz zagospodarowania dzialek gminnych jako terenow zieleni z infrastruktura sluzaca mieszkancom osiedla i miasta.

W projekcie planuje sie, w miare mozliwosci, objecie ochrona istniejacych terenow zieleni, skwerow i zielencow towarzyszacych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zostanie rowniez okreslona minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalana procentowo w odniesieniu do powierzchni dzialki budowlanej. Ponadto, czesc z niezabudowanych dzialek gminnych, planuje sie przeznaczyc pod zieleni urzadzona, z placami zabaw, mala architekture oraz pod parkingi wraz z dojazdami.

Wniosku nie uwzglednia sie w czesci dotyczacej zagospodarowania wszystkich dzialek gminnych jako terenow zieleni oraz pozostawienia wszystkich istniejacych terenow zieleni lub dzialek niezagospodarowanych z przeznaczeniem pod zieleni.

Czesc z nieruchomosci obecnie niezabudowanych, porosnietych roslinnoscia stanowi wlasnosc prywatna i nie jest mozliwe przeznaczenie wszystkich tych dzialek w calosci pod zieleni urzadzona, place zabaw oraz miejsca postojowe sluzace mieszkancom osiedla. Wymagaloby to wykupu kazdej z nich przez gmine, co ze wzgledu na duze koszty nie jest mozliwe. Ponadto, zwazywszy na fakt, ze czesc z tych dzialek posiada wydane decyzje o warunkach zabudowy, ktore musza zostac uwzglednione w planie miejscowym dla tego obszaru, ich nieuwzglednienie mogloby stanowic podstawe do uzasadnionych roszczen odszkodowawczych.

Poza tym, czesc dzialek gminnych jest juz zagospodarowana, miedzy innymi na cele uslug oswiaty, w zwiazku z tym nie ma mozliwosci zagospodarowania wszystkich dzialek gminnych jako terenow zieleni.

Ad. pkt 15

Wniosek uwzglednia sie w czesci dotyczacej uwzglednienia istniejacych drzew na dzialkach numer geod. 2073, 2072/2 i 2117/7 przy ul. Artura Grottgera poprzez odpowiednia lokalizacje budynku na dzialce.

Wniosku nie uwzglednia sie w czesci dotyczacej uwzglednienia i zachowania wszystkich istniejacych drzew na dzialkach numer geod. 2073, 2072/2 i 2117/7 przy ul. Artura Grottgera.

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 okresla sie obowiazkowo zasady ochrony srodowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ksztaltowania krajobrazu. Na obszarze objetym projektem planu nie znajduja sie drzewa bedace pomnikami przyrody. Niezaleznie od form ochrony przyrody w projekcie planu zostana wskazane szczegolnie wartosciowe drzewa – do wkomponowania w projektowane zagospodarowanie, w odniesieniu do ktorych zostana sformulowane zasady ich ochrony.

W projekcie planuje sie rowniez objecie ochrona istniejacych terenow zieleni, skwerow i zielencow towarzyszacych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zostanie rowniez okreslona minimalna powierzchnia biologicznie czynna ustalana procentowo w odniesieniu do powierzchni dzialki budowlanej.

Wycinka drzew na obszarze objetym projektem planu moze byc spowodowana glownie zagrozeniem ludzi lub mienia, wzgledami sanitarnymi lub koniecznoscia realizacji sieci i elementow infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingow podziemnych i wielopoziomowych.

Na obecnym etapie sporzadzania projektu planu trudno jest do konca przewidziec ostateczny sposob zagospodarowania terenu, dlatego zapisy projektu planu powinny byc na tyle elastyczne, aby umozliwic prawidlowe zagospodarowanie terenu i jego zabudowe – w ramach obowiazujacych przepisow prawa.

Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości wniosków, o których mowa w § 3 ust. 1

Ad. pkt 1 i pkt 2

Prowadzenie w mieście odpowiedniej polityki parkingowej wpływa znacząco na prawidłowe funkcjonowanie układu drogowo-ulicznego. Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od obszaru miasta – w rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta. Na tym obszarze, główną rolę w obsłudze komunikacyjnej ma pełnić transport zbiorowy oraz ruch pieszki i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej powinien być częściowo ograniczany.

Nowa zabudowa powinna jednak być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określonej w planach miejscowych minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Dlatego dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w projekcie planu zakłada się minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, zaś dla usług – od 10 do 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, zależnie od rodzaju usług. Należy przy tym zaznaczyć, że są to wskaźniki minimalne i zależnie od potrzeb, o ile indywidualne uwarunkowania na to pozwolą, możliwa jest realizacja większej liczby miejsc postojowych dla danej inwestycji.

Minimalny wskaźnik w wielkości 1 miejsca postojowego na mieszkanie uwzględnia położenie obszaru – w centrum miasta oraz znaczne zainwestowanie tego terenu, jest on również zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

W centrum Białegostoku, gdzie występuje istniejąca historyczna zabudowa, planuje się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających. Wyznaczenie w projekcie planu dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi dla istniejącej już na tym obszarze zabudowy pozwoli także na uporządkowanie sposobu parkowania oraz rozdzielenie funkcjonalne terenów zieleni urządzonej od wydzielonych parkingów. Obecnie dojazd i parkowanie odbywa się na terenach wolnych od zabudowy, chaotycznie, często kosztem zieleni.

Ponadto, w centrum Białegostoku, gdzie występuje istniejąca historyczna i zabytkowa zabudowa, niewielkie rozmiary działek budowlanych często nie pozwalają na realizację w ich granicach miejsc postojowych w określonej ww. wskaźnikami liczbie. W przypadku budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub wpisanych do rejestru zabytków kwestią nadrzędną jest zachowanie zabytkowej substancji. Prace budowlane mające na celu realizację garaży podziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku lub pod nim, mogłyby narazić budynek na zniszczenie.

Z tego względu w przypadku budynków zabytkowych, jak również w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, planuje się zmniejszenie wymaganej liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej, zakładając możliwość korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych realizowanych w liniach rozgraniczających otaczających ulic.

Ad. pkt 3

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych

zasadach zagospodarowania. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu (§ 4 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Linia zabudowy nieprzekraczalna – to linia, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki. Wyznaczane w planach miejscowych linie zabudowy dotyczą części nadziemnej budynku, nie dotyczą zaś części budynku zlokalizowanych w całości pod powierzchnią terenu. Podobnie jak określana w planach powierzchnia zabudowy, linie zabudowy nie ograniczają kubatury podziemnej części budynku, niewystającej ponad poziom otaczającego terenu, dając możliwość realizacji części podziemnej budynku w formie np. parkingów podziemnych na powierzchni znacznie większej niż rzut nadziemnej części budynku.

Ustalenie w projekcie planu lokalizacji odległości ścian budynków części podziemnej od granic nieruchomości sąsiednich na minimum 3,0 m mogłoby być uzasadnione jedynie szczególnymi uwarunkowaniami środowiskowymi np. warunkami geotechnicznymi, hydrologicznymi i przyrodniczymi. Na przedmiotowym obszarze, znacznie już zainwestowanym i zabudowanym, z wyjątkiem rejonu istniejącego stawu w rejonie ulic Mickiewicza i Podleśnej, brak jest niekorzystnych uwarunkowań środowiskowych będących podstawą do wprowadzenia na całym obszarze objętym projektem planu dodatkowych, tak znaczących ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów. Co więcej, takie ograniczenia mogłyby stanowić nieuprawnioną i nieuzasadnioną ingerencję w prawo własności.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jak również pozostałe przepisy odrębne i ustawy, są aktami prawnymi wyższego rzędu i obowiązują niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ad. pkt 4

Linie zabudowy w planach miejscowych wyznacza się z uwzględnieniem usytuowania istniejących budynków, w linii elewacji istniejących budynków zlokalizowanych na danym terenie, tworzących obudowę poszczególnych ulic. Taki sposób wyznaczania linii zabudowy pozwala na harmonijne uzupełnienie zabudowy i lokalizację nowej zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Linie zabudowy nieprzekraczalne od strony ulicy Parkowej w projekcie planu przewiduje się wyznaczyć jako przedłużenie ściany budynku przy Parkowej 18. Z kolei od strony ulicy Podleśnej budynki istniejące są wycofane względem linii rozgraniczającej od około 8 m do około 14 m i nie tworzą uporządkowanej pierzei. W związku z tym od strony ulicy Podleśnej nieprzekraczalną linią zabudowy planuje się wyznaczyć w odległości mniejszej od linii rozgraniczającej, w nawiązaniu do odległości, w jakiej znajduje się budynek istniejący położony w przeciwległym narożniku ww. ulic.

Ustalenie linii zabudowy na działce numer geod. 2028, na której znajduje się budynek przy ul. Podleśnej 9, zgodnie z wnioskiem, tzn. w linii rozgraniczającej ulic: Parkowej i Podleśnej, po granicy ww. działki, byłoby nieuzasadnione i stanowiłoby nieuzasadniony wyjątek od przyjętej zasady. Lokalizacja budynku w tak bliskiej odległości od jezdni, na krawędzi chodnika, ograniczyłaby również widoczność w rejonie skrzyżowania i pogorszyłaby bezpieczeństwo użytkowników drogi.

Ad. pkt 5

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym

planie zagospodarowania przestrzennego". W planach miejscowych ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wskaźniki i parametry nowej zabudowy, zasady i zakres przekształceń istniejących budynków, jednak ustalenia planów miejscowych nie mogą nakazać rozbiórki budynku. Ustalenia planu docelowo skutkują rozbiórką jedynie w przypadkach budynków istniejących, położonych w liniach rozgraniczających projektowanych dróg publicznych.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

W związku z powyższym, budynki istniejące mogą być nadal użytkowane.

Badanie legalności i zgodności lokalizacji budynku z obowiązującymi przepisami, w tym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uzyskanym prawomocnym pozwoleniem na budowę, na podstawie którego budynek został zrealizowany, leży w gestii odpowiednich służb nadzoru budowlanego, nie jest zaś przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad. pkt 6

Wniosek dotyczący ustalenia zawarcia w planie miejscowym zapisu o konieczności starannego opracowania szczytu projektowanego budynku przy ul. Artura Grottgera 14A od strony ulicy Grottgera nie może zostać uwzględniony. Proponowany zapis nie jest precyzyjny i ma charakter zbyt ogólny, przez co nie byłby możliwy do wyegzekwowania w projekcie budowlanym obiektu na etapie pozwolenia na budowę.

Obowiązkowy zakres ustaleń planów miejscowych został określony w art. 15 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie art. 15 ust 2 pkt 2 i 6 W planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

W związku z powyższym zarówno zasady kształtowania nowej zabudowy, jak również jej parametry zostaną ustalone w projekcie planu.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

ZASTĘPCA PREZYDENTA

DYREKTOR
DEPARTAMENTU URBANISTYKI

12

19.04.18

Agnieszka Anna Pzasińska
Urbanista Miejski