

ZARZĄDZENIE NR...486.../19

PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia ...02 lipca... 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Dojlidy i Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945¹) 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 2018 r. poz. 2081²) zarządzam, co następuje:

§1

Uwzględniam wnioski dotyczące:

- 1) ujęcia działek nr ew. 1312, 1337 (obręb 21) położonych w Białymstoku w rejonie ulic Nowowarszawskiej i Stawowej jako teren stałych rodzinnych ogrodów działkowych (ZD – zieleń działkowa);
- 2) zachowania ciągu ekologicznego wzdłuż rzeki Białej;
- 3) zaprojektowania ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż doliny rzeki Białej na odcinku od ul. K. Ciołkowskiego do ul. Plażowej;
- 4) uwzględnienia ścieżki rowerowej w ciągu ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne;
- 5) zaprojektowania parkingów w rejonie Stawów Dojlidzkich w sąsiedztwie ul. Plażowej;
- 6) odtworzenia Stawu Młyńskiego przy ul. Dojlidy Fabryczne vis a vis zakładu Biaform S.A.

§2

1. Nie uwzględniam w części wniosków dotyczących:

- 1) przeznaczenia działek nr ew. 34/2, 37/2, 38/2, 41/2, 42, 43/2, 46/2, 47, 48, 49/2, 52/2, 53, 54, 55/4, 58/1, 58/2, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 69/1, 69/2, 70, 71, 72, 77, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 93, 94, 95, 73, 74, 75, 76, 79, 80, 81, 82, 90/1, 90/2, 90/3, 91, 92/1, 92/2, 96/1, 96/2 (obręb 21) położonych w Białymstoku w rejonie ulic Nowowarszawskiej i Stawowej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu);
- 2) przeznaczenia terenu zajmowanego przez Rodzinny Ogród Działkowy „Plażowy” pod zieleń działkową (ZD);
- 3) przeznaczenia działek nr ew. 32/7, 33/5, 34/2, 37/ 2, 38/2, 41/2, 43/2, 46/2, 47, 48, 49/2, 52/2 53, 54, 55/3, 55/4, 58/2 (obręb 21) położonych w Białymstoku w rejonie ulic K.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 630

Ciołkowskiego i Nowowarszawskiej pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 4) przeznaczenia działek nr ew. 890/1, 891/1, 892, 894/2, 896/2, 898/1, 899/2, 899/4, 890/4, 891/4, 893, 895/2, 897, 898/4, 899/3, 900/1, 900/2, 1203, 902/3, 902/5, 902/7, 903/1, 900/3, 901, 902/4, 902/6, 902/8, 903/2, 903/3, (obwód 20) położonych w Białymstoku pomiędzy ul. K. Ciołkowskiego i ul. Nowowarszawską pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) przeznaczenia działek nr ew. 62, 69/1, 73, 79, 89, 90/2, 91, 92/2, 96/2, 63, 69/2, 76, 82, 90/1, 90/3, 92/1, 96/1, 97 (obwód 21) położonych w Białymstoku pomiędzy ul. Nowowarszawską i ul. Stawową pod zabudowę usługową z dopuszczeniem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 6) zachowania charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nisko i średniointensywnej wzdłuż ul. Dojnowskiej bez dopuszczenia zabudowy wielorodzinnej;
 - 7) uwzględnienia decyzji Nr 213/2016 z dnia 31.05.2016 r. o warunkach zabudowy;
 - 8) uwzględnienia decyzji Nr 206/2017 z dnia 02.06.2017 r. o warunkach zabudowy;
 - 9) miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych wzdłuż projektowanych głównych ciągów komunikacyjnych na nieruchomości należącej do Spółki Biaform SA.;
 - 10) miejscowego zwiększenia wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych wzdłuż projektowanych głównych ciągów komunikacyjnych na nieruchomości należącej do Spółki Zielone Dojlidy;
 - 11) utrzymania funkcji terenów położonych wzdłuż ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne jako usługowych i usługowo-produkcyjnych, z dopuszczeniem „sklepów średniopowierzchniowych” z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 12) pozostawienia działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie osuszonego stawu przy ul. Dojlidy Fabryczne vis a vis zakładu Biaform S.A. niezabudowanymi;
 - 13) pozostawienia terenu położonego pomiędzy ulicami Plażową, Dojlidy Fabryczne i Ks. S. Suchowolca jako zielonego terenu rekreacyjnego z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej lub nieprzekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanych wzdłuż ul. Plażowej w pasie od ul. Dojnowskiej do rzeki Białej z zachowaniem odstępu od koryta rzeki 100 m;
 - 14) niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych, nieposzerzania istniejących dróg i niedopuszczania nowej zabudowy „nielicującej” z zabytkową tkanką obszaru położonego w rejonie Pałacu Hasbacha, Stawu Młyńskiego, terenu zakładu Biaform S.A., Pałacu Lubomirskich wraz z założeniem parkowym i kościoła pw. Niepokalanego Serca Maryi;
 - 15) zaplanowania parkingów w rejonie kąpieliska miejskiego oraz zapewnienia bezpiecznego przejścia między kąpieliskiem i parkingiem;
 - 16) ujęcia działek nr ew. 140/2, 141 (obwód 21) jako terenu stałych rodzinnych ogrodów działkowych (ZD – zieleni działkowa).
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

1. **Nie uwzględniam w całości wniosków dotyczących:**

- 1) bezcelowości nowego odcinka drogi krajowej nr 19 na fragmencie od ul. Dojnowskiej do ul. Ks. S. Suchowolca;
 - 2) określenia wskaźnika miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 1 m. p. / 1 lokal mieszkalny;
 - 3) zaniechania intensyfikacji ruchu kołowego poprzez wprowadzenie większego niż istniejący przekrój ulic Dojlidy Fabryczne, Ks. S. Suchowolca, Myśliwskiej, Stawowej i Dojnowskiej;
 - 4) dopuszczenia maksymalnie 3 kondygnacji nadziemnych i pozostawienia 70 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 5) nieposzerzania ulic Dojnowskiej, Stawowej i Plażowej oraz niewprowadzania nowych ciągów komunikacyjnych w ich rejonie;
 - 6) pozostawienia niezabudowanego terenu położonego pomiędzy kościołem pw. Niepokalanego Serca Maryi a terenem parafii prawosławnej i cmentarzem pw. Św. Eliasza;
 - 7) zachowanie w nienaruszonym stanie zabytkowej hali produkcyjnej oraz utrzymanie terenu zakładu Biaform w przeznaczeniu produkcyjnym, ewentualnie przeznaczenie tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, dachach o kącie nachylenia połaci 20-40° i elewacjach frontowych budynków nie dłuższych niż 20 m;
 - 8) ustanowienia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rz. Białej.
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
Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Załącznik Nr 1
do ZARZĄDZENIA NR. 486/19
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia 02 lipca 2019 r.

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

Ad. pkt 1

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu) działek, na które wydano pozwolenie na budowę nr 309/2018 z dnia 23 kwietnia 2018 r. wraz z niezbędnym otoczeniem umożliwiającym dokończenie rozpoczętego zespołu zabudowy.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i handlu) całości wnioskowanego obszaru.

Wnioskowany obszar położony w sąsiedztwie ulic podstawowego układu drogowego miasta predysponowany jest do zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą. Ponadto część wnioskowanych działek wchodzi w skład nienaruszalnego systemu przyrodniczego miasta oraz stanowi teren planowany pod podstawowy układ komunikacyjny miasta.

Ad. pkt 2

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia działek nr ew. 1312 i 1337 (obręb 21) pod ogród działkowy.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod ogród działkowy terenu zajmowanego przez Rodzinny Ogród Działkowy „Plaźowy”, położonego poza działkami nr ew. 1312 i 1337 (obręb 21), które jako jedyne na wskazanym we wniosku obszarze pozostają we władaniu Polskiego Związku Działkowców.

Z uwagi na potrzebę uzyskania ciągłości terenów publicznych planuje się przeznaczenie obszaru położonego wzdłuż rzeki Białej pod utworzenie publicznych terenów zieleni urządzonej.

Ad. pkt 3

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek z wyłączeniem obszaru wchodzącego w skład systemu przyrodniczego miasta określonego w Studium oraz obszaru planowanego pod układ komunikacyjny.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek stanowiących obszar systemu przyrodniczego miasta określony w Studium oraz stanowiących obszar planowanego układu komunikacyjnego.

Ad. pkt 4

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek z



wyłączeniem obszaru planowanego pod układ komunikacyjny.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek stanowiących obszar planowanego układu komunikacyjnego.

Ad. pkt 5

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek z wyłączeniem obszaru planowanego pod układ komunikacyjny oraz z wyłączeniem terenu, na którym planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę usługową (w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) części wnioskowanych działek stanowiących obszar planowanego układu komunikacyjnego oraz stanowiących teren, na którym planowana jest realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w oparciu o ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. pkt 6

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną części obszaru położonego wzdłuż ul. Dojnowskiej gdzie utrzymał się charakter zabudowy jednorodzinnej.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części obszaru położonego wzdłuż ul. Dojnowskiej, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa.

Ad. pkt 7

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami, handlem i usługami, budowlami i niezbędną infrastrukturą techniczną, wewnętrznym układem drogowym, parkingami i placami na działkach nr ewid. gr. 800/2, 801/2, 251/7, 251/14, 251/20, 251/24, 251/29, 251/15, 251/30 cz. dz. nr ewid. gr. 251/27, 251/28 oraz 252/2 i 252/1 (dla urządzeń hydrotechnicznych) przy ul. Żubrów, ul. Niedźwiedziej, ul. Dojlidy Fabryczne (obręb 21) w Białymstoku zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 213/2016 z dnia 31.05.2016 r.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej szczegółowych ustaleń decyzji, które mogą różnić się od ustaleń planu ze względu na konieczność uwzględnienia uwarunkowań, które nie były brane pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy. Decyzja administracyjna obejmuje ponadto inny zakres ustaleń obowiązkowych niż projekt planu.

Ad. pkt 8

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej dopuszczenia budowy przedszkola z poradnią psychologiczno-pedagogiczną wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 206/2017 z dnia 02.06.2017 r.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej szczegółowych ustaleń decyzji, które mogą różnić się od ustaleń planu ze względu na konieczność uwzględnienia uwarunkowań, które nie były brane pod uwagę przy ustalaniu warunków zabudowy. Decyzja administracyjna obejmuje ponadto inny zakres ustaleń obowiązkowych niż projekt planu.

Ad. pkt 9 i 10

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej miejscowego zwiększenia wysokości na

nieruchomościach należących do Spółki Biaform SA. i Spółki Zielone Dojlidy w stosunku do określonej w decyzji o warunkach zabudowy nr 213/2016 z dnia 31.05.2016 r.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej zwiększenia wysokości zabudowy do 7 kondygnacji nadziemnych.

W projekcie planu uwzględniając interes różnych grup, w tym właściciela terenu i mieszkańców osiedla, przewiduje się dążenie do łagodzenia konfliktów społecznych uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe terenu. Uwzględniając powyższe uwarunkowania nie planuje się lokalizowania na przedmiotowym terenie budynków o wnioskowanej wysokości.

Ad. pkt 11

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej utrzymania funkcji terenów położonych ulic Nowowarszawskiej i Dojlidy Fabryczne jako usługowych i usługowo-produkcyjnych, z dopuszczeniem obiektów handlowych z wyłączeniem nieruchomości, na które obowiązują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej nieruchomości, na które obowiązują ustalenia decyzji o warunkach zabudowy na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uchwalenie planu powodującego obniżenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, naraża gminę na poniesienie kosztów odszkodowania.

Ad. pkt 12

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej pozostawienia jako niezabudowanego części wskazanego we wniosku obszaru położonego w granicach podstawowego systemu przyrodniczego określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

Wniosku nie uwzględniania się w części dotyczącej pozostawienia części obszaru, który zgodnie z ustaleniami studium może być przeznaczony do zabudowy.

Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne.

Ad. pkt 13

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej pozostawienia jako niezabudowanego części wskazanego we wniosku obszaru położonego w granicach podstawowego systemu przyrodniczego określonego w studium.

Wniosku nie uwzględniania się w części dotyczącej pozostawienia jako zieleni o funkcji rekreacyjnej z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej lub nieprzekraczającej trzech kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obszaru, który zgodnie z ustaleniami studium może być przeznaczony do zabudowy.

Przedmiotowa część obszaru posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne. Ponadto na przedmiotowym obszarze istnieje zabudowa o wysokości różniącej się od wskazanych w niniejszym wniosku.

Ad. pkt 14

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej niewprowadzania w projekcie planu możliwości lokalizacji zabudowy w otoczeniu wymienionych zabytków, która nie uwzględniałaby wartości kulturowych wskazanego obszaru.



Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej niewprowadzania nowych rozwiązań komunikacyjnych i nieposzerzania istniejących dróg.

Ustalenia projektu planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę. Parametry techniczne istniejących i planowanych ulic powinny być tak dobrane, aby umożliwiały właściwe funkcjonowanie podstawowego układu drogowego miasta a także prawidłową obsługę terenów przyległych, uwzględniając przypisaną im docelową funkcję.

Ad. pkt 15

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej zaplanowania parkingu w rejonie kąpieliska miejskiego przy ul. Plażowej.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej zapewnienia bezpiecznego przejścia między kąpieliskiem i parkingiem, ponieważ do tego celu służą odpowiednie rozwiązania w zakresie bezpieczeństwa ruchu, które zawiera się projekcie organizacji ruchu drogowego, a nie planie zagospodarowania przestrzennego.

Ad. pkt 16

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej przeznaczenia w projekcie planu działki nr ew. 140/2 (obręb 21) i części działki nr ew. 141 (obręb 21) pod teren ogrodów działkowych.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej części działki nr ew. 141 (obręb 21) położonej w sąsiedztwie rz. Białej.

Z uwagi na potrzebę uzyskania ciągłości terenów publicznych planuje się przeznaczenie tego obszaru pod utworzenie publicznych terenów zieleni urządzonej.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

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

Ad. pkt 1

Przedmiotowa droga jest istotnym elementem układu komunikacyjnego miasta zapewniającym główne połączenie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską, a następnie z planowaną obwodnicą południową, wyprowadzając jednocześnie ruch z miasta w kierunku Lublina. Projektowane parametry tej drogi wynikają z prognozy ruchu opracowanej przy aktualizacji Studium Transportowego Miasta Białegostoku, uwzględniającego docelowy przebieg dróg krajowych (w tym południową obwodnicę) i zakładającego eliminację ruchu tranzytowego z obszaru miasta. Zgodnie z planami Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad przebieg tej drogi, w przyjętych w studium parametrach, będzie kontynuowany poza granicami miasta. Utrzymanie istniejącego przebiegu tej drogi, przy jednoczesnym dostosowaniu jej parametrów do planowanej przepustowości, wiązałoby się z niedopuszczalną ingerencją w istniejącą tkankę zabytkową, natomiast przyjęcie odpowiednich rozwiązań technicznych na etapie projektu budowlanego (np. estakada), pozwoli utrzymać drożność systemu przyrodniczego.

Ad. pkt 2

W myśl zasad przyjętej polityki transportowej miasta Białegostoku, wskaźniki miejsc postojowych ustala się zgodnie z podziałem na strefy funkcjonalne o zróżnicowanej polityce transportowej. W rejonie śródmieścia są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta, gdyż jest to obszar o najwyższej gęstości celów podróży, a główną rolę w obsłudze komunikacyjnej pełni transport zbiorowy oraz ruch pieszy i rowerowy, zaś ruch samochodów komunikacji indywidualnej jest częściowo ograniczany. Zgodnie z wyżej wymienioną zasadą, wartość wskaźnika 1,0 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, dla zabudowy wielorodzinnej, może być stosowana tylko dla obszaru śródmieścia. Na pozostałej części miasta, tj. w strefie zewnętrznej, na obszarze której położony jest teren objęty granicami projektu planu, przewiduje się wyższy wskaźnik miejsc postojowych niż wnioskowany. Przyjmowanie zbyt niskich wskaźników miejsc postojowych może wpłynąć na pogorszenie warunków życia mieszkańców.

Ad. pkt 3

Struktura funkcjonalna oraz geometria podstawowej sieci drogowo-ulicznej miasta jest od lat kształtowana i tworzy układ promienisto-obwodnicowy. Ciąg ulic: Nowowarszawska, Dojlidy Fabryczne, ks. St. Suchowolca, ul. Zabłudowska (fragment drogi krajowej nr 19) zapewnia główne połączenie obwodnicy śródmiejskiej z obwodnicą miejską, wyprowadzając jednocześnie ruch z miasta w kierunku Lublina. Ciągły wzrost wskaźnika motoryzacji a także zakładana struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów wzdłuż wyżej wymienionego ciągu ulic, jak również rozwój obszaru funkcjonalnego miasta, może spowodować zwiększenie przepływu ruchu transportu zbiorowego i indywidualnego. Potwierdza to opracowana prognoza ruchu na lata 2025 i 2035 r. W związku z powyższym ustalenia projektu planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie

miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę co pozwoli na zwiększenie parametrów technicznych całego ciągu ulic, odpowiednio do jego funkcji.

Ad. pkt 4

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości przekraczającej 3 kondygnacje nadziemne i wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej mniejszym niż 70 % oraz obowiązują ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wskaźnikach różniących się od wskazanych w niniejszym wniosku.

Uchwalenie planu powodującego obniżenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, naraża gminę na poniesienie kosztów odszkodowania.

Ponadto wnioskowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest właściwszy dla terenów zieleni publicznej lub ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niż dla zabudowy wielorodzinnej.

Ad. pkt 5

Ustalenia projektu planu powinny stwarzać możliwość rozwoju i przekształceń układu drogowo-ulicznego (docelowa klasa techniczna i przekrój jezdni) poprzez wyznaczenie miejsca dla realizacji nowych powiązań komunikacyjnych lub ich rozbudowę. Parametry techniczne istniejących i planowanych ulic powinny być tak dobrane, aby umożliwiała prawidłową obsługę terenów przyległych, uwzględniając przypisaną im docelową funkcję.

Ad. pkt 6

Przedmiotowy obszar posiada korzystne warunki ekofizjograficzne do zabudowy oraz może stanowić potencjalne tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązującym Studium.

Ad. pkt 7

Ingerencja w strukturę zabytkowej hali produkcyjnej na terenie zakładu Biaform będzie możliwa w stopniu uzgodnionym z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Na przedmiotowym obszarze wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych o parametrach innych niż we wniosku. Uchwalenie planu powodującego obniżenie wartości nieruchomości, z związku z ustaleniem innych warunków zabudowy, naraża gminę na poniesienie kosztów odszkodowania, w związku z czym wniosek nie może zostać uwzględniony.

Ad. pkt 8

Z punktu widzenia ochrony przyrody chroniona powinna być dolina rzeki Białej, której szerokość jest zmienna w zależności od uwarunkowań miejscowych. Nie ma podstaw do wprowadzenia strefy ochronnej z zakazem zabudowy na obszarze sięgającym 150 m od brzegów rz. Białej bez uwzględnienia faktycznych uwarunkowań. Dlatego zakaz zabudowy jest planowany w odniesieniu do nienaruszalnego obszaru systemu przyrodniczego miasta wyznaczonego w Studium.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

