

**ZARZĄDZENIE NR .....<sup>243</sup>/19**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia .....<sup>09</sup> kwietnia 2019 r.**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części osiedla Bema w Białymstoku w rejonie ulic Gen. Józefa Bema  
i Wiejskiej**

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. 1945 z późn. zm.<sup>1</sup>) 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. 2081 z późn. zm.<sup>2</sup>) zarządzam, co następuje:

§1

**Uwzględnia się w całości wnioski dotyczące:**

- 1) zachowania ładu przestrzennego i ustalenia przeznaczenia terenów z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania osiedla;
- 2) uporządkowania miejsc postojowych;
- 3) usankcjonowania przeddeptanych przejść pieszych;
- 4) przeznaczenia terenów zieleni osiedlowej na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe zgodnie ze sporządzoną koncepcją rewitalizacji;
- 5) dopuszczenia możliwości lokalizacji na działce nr 199/1 przy ul. Pogodnej myjni samochodowej samoobsługowej czterostanowiskowej z niezbędną infrastrukturą;
- 6) dopuszczenia możliwości lokalizacji na działce nr 199/1 przy ul. Pogodnej budynku usługowo-biurowo-handlowego o wysokości nieprzekraczającej 12 m.

§2

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

- 1) zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Pogodnej 4 (dawna przychodnia) na funkcję mieszkalną wielorodzinną z handlem i garażem w parterze oraz jego przebudowę, nadbudowę i rozbudowę;
  - 2) utrzymania zasady rozdziału ruchu pieszego od kołowego i bezpiecznych ciągów pieszych, w tym likwidację przejazdu z ul. Bema do ul. Pogodnej przez istniejący ciąg pieszy osiedla;
  - 3) lokalizacji świetlicy osiedlowej na działkach gminnych nr 156/1 i 156/2 przy ulicy Bema w formie dobudowy do budynku przy ul. Bema 60/1.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i poz. 235.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1479.



§3

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

- 1) objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego całego obszaru osiedla objętego uchwałą Nr LIV/817/18 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2018 r. bez uwzględnienia zapisu § 3 niniejszej uchwały dopuszczającego możliwość opracowania i uchwalenie planu odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszaru;
  - 2) dopuszczenia możliwości lokalizacji na działce nr 199/1 przy ul. Pogodnej reklamy wolno stojącej o powierzchni 2 x 6 m x 3 m.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§4

1. **Uznaje się za bezprzedmiotowy wniosek dotyczący** wprowadzenia oświetlenia i monitoringu na terenie osiedla w ramach modernizacji infrastruktury technicznej.
2. Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe wniosku, o którym mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WZ. PREZYDENTA MIASTA  
Rafał Radnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA  
*R. Radnicki*

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

**Ad. pkt 1**

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej możliwości zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Pogodnej 4 (dawnej przychodni) na budynek mieszkalny wielorodzinny z handlem i garażem w parterze oraz jego przebudowy.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej możliwości rozbudowy i nadbudowy budynku przychodni.

Powodem przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność utrzymania uporządkowanego układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkaniowego, jego skali i spójności architektoniczno-przestrzennej. Proponowane we wniosku zagospodarowanie nieruchomości może przyczynić się do powstania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Jeszcze większy wzrost intensywności zabudowy na przedmiotowym terenie jest działaniem niesprzyjającym utrzymaniu ładu przestrzennego.

Maksymalna powierzchnia zabudowy działki w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalana jest w wyniku analiz powierzchni zabudowy działek sąsiednich, nie zawsze jednak jest to średnia arytmetyczna - jak to zazwyczaj jest w przypadku decyzji o warunkach zabudowy. Na obszarze objętym projektem planu istnieją co prawda budynki mieszkalne wielorodzinne wydzielone po obrysie ścian, co nie oznacza, że działki budowlane są zabudowane w 100 %. Nieruchomość wydzielona po obrysie budynku nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest nią dopiero z dojazdem, miejscami postojowymi, a w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z terenem zieleni urządzonej i placem zabaw.

Ze wstępnej analizy wynika, że docelowa intensywność zakładana w planie miejscowym na terenach sąsiednich nie będzie aż tak duża jak w złożonym wniosku. Powierzchnia zabudowy większości istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych na obszarze objętym projektem planu jest zbliżona do 20 % powierzchni samodzielnej działki w rozumieniu jw., przy czym powierzchnia biologicznie czynna na tych terenach w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sięga nawet 65 % samodzielnej działki budowlanej. Na działce nr 187/3 (z usytuowanym na niej budynkiem dawnej przychodni) powierzchnia zabudowy sięga 59 %, a powierzchnia biologicznie czynna nie przekracza 8 %. Z uwagi na powyższe można tu mówić o odwróceniu proporcji.

Także w związku z dużą powierzchnią zabudowy ww. działki obecna wysokość istniejącego budynku (dwie kondygnacje) jest optymalna by nie przekroczyć wskaźnika intensywności zabudowy zbliżonego do intensywności w sąsiedniej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Większy wskaźnik intensywności zabudowy jest bardziej uzasadniony na terenach wzdłuż ul. M. Kopernika, gdzie istniejące budynki 12 kondygnacyjne stanowią odrębny, większy zespół o ujednoliconej formie w uporządkowanym układzie. Nowa zabudowa na działkach nr 187/1 i 187/2 i realizacja budynku o tak dużej intensywności zabudowy nie będzie służyła kształtowaniu ładu przestrzennego.



Dodatkowo, kwestia generowania przez kolejny wysoki budynek mieszkaniowy wielorodzinny dodatkowego ruchu samochodowego może być źródłem potencjalnych konfliktów społecznych. Na obszarze objętym projektem już obecnie występuje deficyt miejsc postojowych, a zapewnienie minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych jest wysoce utrudnione.

Zabudowa wielorodzinna osiedla powinna stanowić harmonijną całość, więc z punktu widzenia planowania przestrzennego zwiększanie intensywności zabudowy w tym miejscu będzie w tym przypadku niekorzystne.

#### **Ad. pkt 2**

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej utrzymania zasady rozdziału ruchu pieszego od kołowego i bezpiecznych ciągów pieszych na jak największym obszarze objętym opracowaniem, w tym likwidację przejazdu z ul. Bema do ul. Pogodnej przez ciąg pieszy osiedla.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej utrzymania rozdziału ruchu pieszego od kołowego na całym terenie objętym projektem planu.

Przewiduje się odstępianie od powyższej zasady w miejscach, gdzie nie ma innej możliwości dojazdu do działki lub istniejącego budynku ze względu na zainwestowanie terenów, albo na terenach, na których ruch lokalny jest na tyle mały, że dopuszczalne jest np. stosowanie ciągów pieszo-jezdnych.

#### **Ad. pkt 3**

Wniosek uwzględnia się w części dotyczącej możliwości lokalizacji funkcji usługowej, w tym np. świetlicy osiedlowej.

Wniosku nie uwzględnia się w części dotyczącej wskazania konkretnej lokalizacji świetlicy osiedlowej na działkach gminnych nr 156/1 i 156/2 przy ul. Bema 60/1.

Lokalizacja świetlicy osiedlowej jest możliwa jako funkcja towarzysząca funkcji mieszkaniowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową. W planie miejscowym, co do zasady, ogranicza się katalog funkcji usługowych jedynie w szczególnych przypadkach. W związku z powyższym przy spełnieniu przepisów odrębnych lokalizacja świetlicy będzie możliwa w ramach funkcji usługowej na działkach o takim przeznaczeniu.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

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

**Ad. pkt 1**

Rada Miasta Białystok ww. uchwałą dopuściła możliwość opracowania planu w etapach, co nie wpłynie negatywnie na jakość opracowania, a umożliwi podjęcie uchwały obejmującej zakresem mniejszy obszar i pozwoli na szybsze ustalenie zasad zagospodarowania określonego obszaru, co bez takiego zapisu nie byłoby możliwe.

Ewentualne etapowanie opracowania nie wpłynie negatywnie na spójność rozwiązań projektowych przyjętych na całym obszarze objętym przedmiotową uchwałą. Przeprowadzona została wszechstronna analiza urbanistyczna uwzględniająca sposób zagospodarowania i zasad kształtowania terenów rozpatrywanych w szerszym kontekście, obejmująca obszar całego opracowania.

**Ad. pkt 2**

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.

Osiedle Bema jest obszarem, gdzie ww. ograniczenia są przewidywane i na przedmiotowej działce planuje się wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących wielkoformatowych tablic reklamowych. Dopuszczenie jej lokalizacji byłoby nieuzasadnionym wyjątkiem od reguły i mogłoby skutkować chaosem przestrzennym oraz wizualnym i z pewnością nie służyłoby kształtowaniu ładu przestrzennego.

  
WZ. PREZYDENTA MIASTA  
Rafał Rudnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

**Załącznik Nr 3**  
**do ZARZĄDZENIA NR 243/19**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia ...09... kwietnia 2019 r.**

**Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowy wniosek, o którym mowa w § 4 ust. 1**

Kwestie wprowadzenia oświetlenia i monitoringu na teren osiedla nie należą do zakresu rozstrzygnięć planu miejscowego. W związku z tym wniosek jest bezprzedmiotowy.

  
Rafał Rudnicki  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

