

Zarządzenie Nr 1010 /18
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia 07 września 2018 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (w rejonie ulicy Nowy Świat)**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 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 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 uwagi dotyczące:

- 1) wykreślenia z § 38 ust. 8 wymogu uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 2) dodania w § 13 zapisu: „z zastrzeżeniem § 38 ust. 7 pkt 1 lit. a”.

§ 2

1. **Uwzględnia się w części uwagę dotyczącą** dopuszczenia w ustaleniach planu przeniesienia sgraffito, o którym mowa w § 13.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwagi, o której mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

1. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) wprowadzenia do słowniczka terminu: „wskaźnik intensywności zabudowy” oraz wyjaśnienia tego pojęcia jako: „stosunek całkowitej nadziemnej części budynku do powierzchni inwestycji”;
 - 2) wykreślenia z § 38 ust. 7 pkt 1 lit. f zapisu dotyczącego odtworzenia ciągu pieszego łączącego ulicę Lipową z ulicą dr I. Białówny;
 - 3) odstąpienia od konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla zabudowy na działce numer geod. 1314/2 (teren 2U) w granicach działki budowlanej.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia w całości uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2018 r. poz. 1000, 1349 i 1432.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089, 1479, 1496, 1563 i 1590.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

Uzasadnienie nieuwzględnienia w części uwagi, o której mowa w § 2 ust. 1

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej umożliwienia przeniesienia sgraffitta w przypadku remontu elewacji, na której ono się znajduje, na nowo powstałą jej warstwę.

Uwagi nie uwzględnia się w części dotyczącej możliwości przeniesienia sgraffita na inną elewację lub budynek.

Zabytek ruchomy – sgraffito – abstrakcja kubistyczna, znajdujący się na południowo-zachodniej elewacji budynku przy ul. Nowy Świat 4, jest wpisany do rejestru zabytków ruchomych decyzją Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12 sierpnia 2013 r., pod numerem rejestru B-281. Sgraffito powstało prawdopodobnie w 1973 r. w związku z obchodami Centralnych Dożynek Polski.

W związku z uwagą dotyczącą dopuszczenia w ustaleniach projektu planu możliwości przeniesienia ww. sgraffito, pismem z dnia 30 lipca 2018 r. wystąpiono do Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z zapytaniem o stanowisko w tej sprawie.

Pismem znak Z.510.33.2018.JK z dnia 14 sierpnia 2018 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził, że przeniesienie sgraffita na inną elewację lub inny budynek nie jest dopuszczalne.

Organ zezwolił na przeniesienie sgraffitta w przypadku remontu elewacji, na której ono się znajduje, na nowo powstałą jej warstwę. Przed przeniesieniem należy jednak uzyskać pozwolenie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku.

Zdjęcie sgraffita umożliwi remont elewacji lub dobudowę nowego budynku do ściany budynku przy ul. Nowy Świat 4, a następnie umieszczenie na niej przedmiotowego sgraffita i jego wyeksponowanie we wnętrzu.

Ponadto, po ponownym przeanalizowaniu sprawy, pismem znak Z.510.36.2018.JK z dnia 27 sierpnia 2018 r. Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków dopuścił możliwość zabudowy części terenu 2U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” pod warunkiem zachowania wyeksponowanego sgraffita w wewnętrznej lub zewnętrznej przestrzeni publicznej. Oznacza to, iż w przypadku realizacji zabudowy terenu, nowo powstały obiekt winien być zaprojektowany tak, by zabytkowe sgraffito było widoczne w całości.

W związku z powyższym zapisy projektu planu zostaną odpowiednio zmienione i uzupełnione.

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski

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

Ad. pkt 1

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Wprowadzenie do planu miejscowego definicji wysokości zabudowy lub wskaźnika powierzchni zabudowy odmiennych od obowiązujących przepisów prawa jest niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy prawo budowlane.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej, stosowany w urbanistyce i budownictwie. Jako wskaźnik intensywności zabudowy przyjmuje się stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynku (liczonej po zewnętrznym obrysie stropów z uwzględnieniem tarasów) do powierzchni terenu działki, przy czym definicja terminu „kondygnacja” została zawarta w § 3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i obejmuje ona zarówno kondygnacje nadziemne, jak i podziemne budynku.

Akty prawa miejscowego, jakim są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, stanowione są na podstawie upoważnienia ustawowego i winne być sporządzane tak, aby ich regulacje nie wykraczały poza jakiegokolwiek unormowania ustawowe, nie czyniły wyjątków od ogólnie przyjętych rozwiązań ustawowych, a także by nie powtarzały kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sposobu ustalania wskaźnika intensywności zabudowy, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Ad. pkt 2

Zgodnie z § 38 ust. 7 pkt 1 lit. f: „dopuszcza się odtworzenie ciągu pieszego łączącego ulicę Lipową z ulicą dr I. Białówny, równoległego do ulicy Nowy Świat;”. Ww. zapis nie nakazuje, lecz jedynie dopuszcza odtworzenie tego przejścia pieszego – zgodnie z sugestią i zaleceniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Kwestia lokalizacji ciągu pieszego była przedmiotem skargi do sądu i powodem uchylecia ustaleń planistycznych dla tego terenu, jednak w uchylonym planie miejscowym zachowanie przedmiotowego przejścia było obligatoryjne i wszystkie ustalenia planu – linie zabudowy, powierzchnia zabudowy, sposób kształtowania formy architektonicznej budynku - były tym zapisem związane lub bezpośrednio z niego wynikały. Uchylony wyrokiem WSA plan – w odróżnieniu od projektu niniejszego planu, uniemożliwiał kształtowanie zabudowy z pominięciem ww. ciągu pieszego.

W obecnym projekcie planu sposób zagospodarowania nie jest w żaden sposób związany z ciągiem pieszym, którego ewentualna realizacja jest możliwa, ale nie wymagana.

Ad. pkt 3

Wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od lokalizacji – 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 pieszy i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej powinien być częściowo ograniczany.

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. Z tego względu w centrum Białegostoku planuje się w miarę możliwości poszerzenie istniejących ulic, umożliwiając lokalizację większej ilości miejsc postojowych w ich liniach rozgraniczających. Mają to być jednak z założenia miejsca postojowe ogólnodostępne, nadliczbowe (dodatkowe) i nie mogą stanowić jedynych miejsc postojowych dla nowej zabudowy.

Z tego względu w przypadku budynków zabytkowych, jak również w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, planuje się odstępnie do określania wskaźnika liczby miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej, zakładając możliwość korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych realizowanych w liniach rozgraniczających otaczających ulic. Ustalenie to w planach miejscowych dla obszaru centrum Białegostoku przyjęto jako zasadę.

Nowa zabudowa powinna być projektowana z uwzględnieniem pełnego programu użytkowego, obowiązujących przepisów oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu – w tym określanej w planach miejscowych minimalnej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej. Na terenie oznaczonym symbolem 2U planowana jest realizacja nowej zabudowy, z zachowaniem lub odtworzeniem elewacji budynku dawnego Kina Pokój od strony ulicy Lipowej i Nowy Świat. Dlatego w projekcie planu dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej zakłada się realizację miejsc postojowych zgodnie z minimalnym wskaźnikiem urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej.

W związku z deficytem istniejących miejsc postojowych ogólnodostępnych oraz ograniczonych możliwości realizacji dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych na tym obszarze, odstępnie od wyznaczania lub ograniczenie wymogu realizacji miejsc parkingowych dla nowej zabudowy realizowanej na działce numer geod. 1314/2 przy ul. Lipowej 14 nie jest uzasadnione. Byłoby to nieuzasadnione odstępstwo od przyjętej reguły.

Ponadto informuję, że przytoczona w treści uwagi decyzja z dnia 6 listopada 2007 r. znak: A.III.Pd-C-7331-91/07 została wygaszona decyzją Nr 11/2014 z dnia 9 stycznia 2014 r., w związku z tym nie funkcjonuje już w obiegu prawnym. Decyzja ta dotyczyła nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku, a nie realizacji nowego budynku na działce numer geod. 1314/2, której niewielka powierzchnia miała by stanowić podstawę do odstępnie od nakazu zapewnienia w jej granicach miejsc postojowych.

