

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10  
w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r., poz. 1496 z późn. zm.<sup>2)</sup>), uchwala się co następuje:

**§ 1.** Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Łukasz Prokorym**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 630, poz. 1309, poz. 1696.

## Uzasadnienie

W dniu 7 października 2019 r. AT Piskorz i Wspólnicy Spółka Komandytowa wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) położonych przy ul. Baranowickiej w Białymstoku na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy czterech 4-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych zwieńczonych dachem płaskim wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach o łącznej powierzchni 15 733 m<sup>2</sup>. Planowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 5 200 m<sup>2</sup> (ok. 33% powierzchni działek), powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy) wynosi ok. 5 200 m<sup>2</sup> (ok. 33% powierzchni działek), powierzchnia biologicznie czynna, umiejscowiona na gruncie i na stropodachach garaży podziemnych (ok. 33% powierzchni działek). W ramach inwestycji planuje się wybudować od 290 do 310 mieszkań o łącznej powierzchni od 13 000 do 14 400 m<sup>2</sup>. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje lokalizację niewielkiego placu zabaw oraz miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 496 (57 na terenie i 439 w garażach podziemnych). Teren ma być wyposażony w infrastrukturę techniczną: przewidziano dostęp do energii elektrycznej, ciepłej, wody oraz odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i wód opadowych.

Przedmiotowa nieruchomość w przeszłości była wykorzystywana na cele produkcyjne, obecnie po rozbiórce budynku chłodni jest to teren nieużytkowany. Nieruchomość jest położona w obrębie kwartału zabudowy pomiędzy ulicami K. Ciołkowskiego, Plażową, Baranowicka i Obrębowa, w ramach którego są realizowane m.in. takie funkcje jak: produkcja (przetwórstwo spożywcze, armatura i sprzęt przeciwpożarowy), handel detaliczny i hurtowy chemikaliami, artykułami spożywczymi i materiałami budowlanymi (wraz ze składami tych materiałów) oraz usługi reklamowe i medyczne.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej (uchwała Nr XXXIV/375/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r.). Przedmiotowy kwartał przeznaczony jest w planie pod zabudowę produkcyjną (w tym lokalizację baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.) i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Działalność gospodarcza prowadzona na przedmiotowym terenie jest zgodna z przeznaczeniem w planie miejscowym, natomiast planowana inwestycja mieszkaniowa stoi w sprzeczności z ustaleniami planu.

Ustalenia planu mają istotne znaczenie dla możliwości funkcjonowania planowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębie przedmiotowego kwartału. Z uwagi na prowadzoną w sąsiedztwie planowanej inwestycji aktywność gospodarczą, która zgodnie z ustaleniami planu może być kontynuowana i rozwijana, łączenie różnego charakteru i typu zabudowy oprócz oczywistego konfliktu przestrzennego, może być przyczyną powstawania konfliktów społecznych. Mieszkańcy planowanego zespołu zabudowy mogą sprzeciwiać się możliwości rozwoju działalności gospodarczej w swoim sąsiedztwie, a wręcz w celu polepszenia standardu mieszkania mogą dążyć do wygaszania przedsiębiorczości na działkach sąsiednich. Możliwość bezkonfliktowego rozwoju działalności gospodarczej jest priorytetem z punktu widzenia utrzymywania miejsc pracy w mieście. Wyraźne oddzielenie funkcji mieszkaniowej i uciążliwej usługowo-produkcyjnej jest istotne zarówno z uwagi na utrzymanie ład przestrzennego, ale także z uwagi na możliwość odpowiedniego funkcjonowania miasta, gdzie komfortowe mieszkanie i praca są istotnymi składnikami życia mieszkańców.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalone Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999r., zmienione Uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008r., Nr XXXV/405/12 Rady Miasta Białystok z dnia 26 listopada 2012r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., Nr XVII/254/16 Rady Miasta Białystok z dnia 18 stycznia 2016 r. nie obowiązuje. Natomiast Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zatwierdzone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta

Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. obowiązuje, lecz wstrzymana została jego wykonalność. W dniu 25 lipca 2019 r. Wojewoda Podlaski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr NK-II.4131.89.2019.BG stwierdzające nieważność uchwały nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Gmina Białystok wniosła skargę do WSA na rozstrzygnięcie nadzorcze, w związku z tym rozstrzygnięcie to nie jest prawomocne. Jednakże wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego wstrzymało wykonanie uchwały w sprawie studium. W dniu 5 grudnia został ogłoszony wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego uchylający rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego, ale nie jest on jeszcze prawomocny.

Studium stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, lecz w obecnej sytuacji formalno-prawnej nie można się na nie powoływać. Niemniej jednak zarówno jedno jak i drugie ww. studium wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta. Ma to swoje odzwierciedlenie w wyznaczeniu w tych dokumentach m.in. obszarów aktywności gospodarczej (tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe), które stanowią jeden z istotnych czynników rozwoju i potencjału gospodarczego gminy, możliwości zwiększania ilości miejsc pracy zwłaszcza w sektorze produkcyjno-usługowym. Zatem realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach, na których do tej pory utrzymywana była możliwość rozwoju przedsiębiorstw produkcyjno-usługowych jest działaniem zaburzającym przyjęte kierunki rozwoju gminy, wbrew przedsiębiorczości, a w konsekwencji może znacząco ograniczać możliwości rozwoju gminy. Interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których od 7 lat obowiązuje plan miejscowy umożliwiający rozwój ich działalności gospodarczej, mogą zostać naruszone (ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości w związku z powstaniem w sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowej).

Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowanego na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wynika, że miasto posiada wystarczającą ilość terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Niezabudowane tereny, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczone w studium wynoszą ponad 236 ha, z czego 66 % objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Rezerwy te pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej w lokalizacjach predysponowanych do tej funkcji, bez negatywnego wpływu na działki sąsiednie, jaki rodzi wnioskowana inwestycja.

Dalsze zwiększenie potencjalnych terenów mieszkaniowych może doprowadzić do sytuacji, że możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej znacznie przekroczą zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikającą z analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych i prognoz demograficznych. Taki stan byłby niezgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, stanowią podstawę dokonania zrationalizowanego wyboru określonych rozwiązań przestrzennych.

W dniu 21.10.2019 r. wniosek został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. W terminie 21 dni od dnia opublikowania wniosku nie wpłynęły żadne uwagi. W toku prowadzonego postępowania wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 6 listopada 2019 r. negatywnie zaopiniowała wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podkreślając, że wskazany teren nie jest odpowiedni do lokowania inwestycji mieszkaniowej. W opinii członków komisji inwestycja mieszkaniowa wkomponowana została w uciążliwe otoczenie oraz uszczupla tereny aktywności gospodarczej, stanowiące wyznacznik potencjalnych miejsc pracy w Białymstoku. Lokalizacja funkcji na tym obszarze może doprowadzić do powstania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa funkcji o różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania, w tym obniżenia jakości życia mieszkańców oraz ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Ponadto koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej została negatywnie zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną z uwagi na zbyt dużą intensywność oraz koszarowy układ zabudowy ze zbyt małymi odległościami między budynkami niezapewniającymi komfortu przestrzennego mieszkańców. Bliskie położenie projektowanych budynków od granic może naruszać interesy właścicieli sąsiednich działek. Zbyt mała powierzchnia terenu została urządzona jako biologicznie czynna, a plac zabaw nie spełnia potrzeb mieszkańców znajdując się w otoczeniu komunikacji. Przedstawione rozwiązanie nie zapewnia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz nie uwzględnia charakteru istniejącej zabudowy w okolicy.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada Miasta Białystok podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

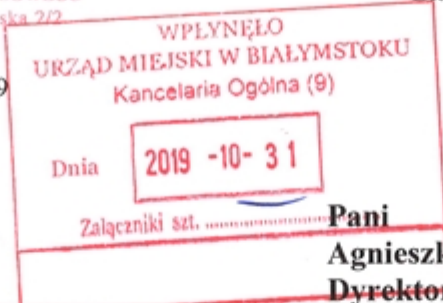
Mając na względzie powyższe, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Radzie Miasta Białystok przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy), przy ul. Baranowickiej w Białymstoku wraz z następującymi dokumentami:

1. Opinie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.
2. Uzgodnienie do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie wpłynęły uwagi.

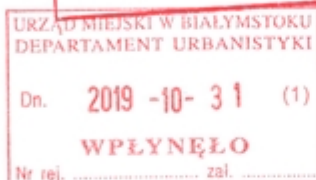
Białystok, 30 października 2019 r.

URB-X.6721.3.4.2019



*URB-X  
31.10.2019  
M.M.*

**Pani**  
**Agnieszka Rzosińska**  
**Dyrektor**  
**Departamentu Urbanistyki**  
**Urzędu Miejskiego**  
**w Białymstoku**



W nawiązaniu do pisma Nr URB-X.6721.3.4.2019 z dnia 23 października 2019 r. uprzejmie informuję, że we wskazanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku, w rejonie ulic Konstantego Ciołkowskiego, Obrębowej i Baranowickiej najbliższej tego rejonu są zainstalowane syreny alarmowe przy ul. Warmińskiej 55 oraz Baranowickiej 113, które swoim zasięgiem obejmują teren planowanej inwestycji.

W rejonie obejmującym planowaną inwestycję należy przewidzieć wykonanie studni awaryjnej oraz zaplanować budowle ochronne zgodnie z Wytycznymi Szefa Obrony Cywilnej Kraju z dnia 04 grudnia 2018 r. w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego.

Ponadto należy uwzględnić aspekt retencji wód opadowych na planowanym terenie z uwagi na to, że w ostatnich latach podczas intensywnych opadów deszczu dochodziło do zalań ulic także w najbliższym sąsiedztwie niniejszego rejonu.

**DYREKTOR**  
Biura Zarządzania Kryzysowego  
*M. Maciejewski*  
**Marian Tadeusz Maciejewski**



KOMENDA WOJEWÓDZKA  
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ  
w Białymstoku  
ul. Warszawska 3, 15 – 062 Białystok

WZ.5562.24.2019.DL

Białystok, dnia 14 listopada 2019 r.



*URB-X*  
*18.11.19r.*  
*E. Pytkowska*  
*J. Czumak*  
*19.11.19r.*

Urząd Miejski w Białymstoku  
Departament Urbanistyki  
ul. dr I. Białówny 11  
15 – 437 Białystok

W odpowiedzi na powiadomienie znak URB-X.6721.3.4.2019 z dnia 23 października 2019 roku Pani Agnieszki Anny Rzosińskiej – Dyrektor Departamentu Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku dotyczące możliwości przedstawienia opinii dotyczącej przyjętych rozwiązań we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych 4 – kondygnacyjnych przy ul. Baranowickiej w Białymstoku nr ewid. gruntów 70/8 i 70/10, opiniuję pozytywnie przedstawiony wniosek pod warunkiem spełnienia dla przedmiotowej inwestycji przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, w szczególności zawartych w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. 2009 nr 124 poz. 1030).

Podlaski Komendant Wojewódzki  
Państwowej Straży Pożarnej  
*J. Wendt*  
nadbrygadier Jarosław Wendt

Białystok, 13 listopada 2019 r.

**Protokół z posiedzenia Miejskiej Komisji  
Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 06 listopada 2019 r.**

**Temat posiedzenia:**

Ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku.

**Obecni na posiedzeniu:**

**Członkowie MKU-A:**

1. Janusz Grycel - przewodniczący składu MKU-A,
2. Aleksander Asanowicz,
3. Zbigniew Baum,
4. Bartosz Czarnecki,
5. Grażyna Dąbrowska-Milewska,
6. Agnieszka Urszula Duda,
7. Władysław Gardziejczyk,
8. Barbara Sarna-Tykocka,
9. Zenon Zabagło.

**Pozostali uczestnicy posiedzenia:**

1. Jakub Antonowicz – Architekt,
2. Piskorz Tomasz – Przedstawiciel firmy AT Piskorz,
3. Adam Musiuk – Zastępca Prezydenta Miasta Białegostoku,
4. Agnieszka Rzosińska – Dyrektor Departamentu Urbanistyki,
5. Elżbieta Cukrowska – Kierownik Referatu Planów Miejscowych Departamentu Urbanistyki,
6. Marcin Minasz – Kierownik Referatu Analiz i Informacji Przestrzennej Dep. Urbanistyki,
7. Kamila Misiewicz – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
8. Anna Magnuszewska – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
9. Elżbieta Drożdżał – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
10. Joanna Czarnomysy – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
11. Monika Przestrzelska-Godlewska – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
12. Radosław Szymanowski – Pracownik Departamentu Urbanistyki,
13. Katarzyna Jurkiewicz – Pracownik Departamentu Urbanistyki - protokolant.

**Przebieg obrad:**

Po zapoznaniu się z przedstawionym projektem, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna przedstawiła 2 wnioski na temat omawianego projektu:

1. Wskazany teren nie jest odpowiedni do lokowania inwestycji mieszkaniowej.

Obecne zagospodarowanie obszaru ograniczonego ulicami: Baranowicką, Obrębową, Ciołkowskiego i Plażową stanowią istniejące zakłady usługowe i produkcyjne. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku w ww. lokalizacji wskazano tereny aktywności gospodarczej oraz tereny z możliwością lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>. Równocześnie art. 5 ust. 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących określa, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. W opinii członków kworum Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej zapisy ww. artykułu ustawy powinny mieć zastosowanie jedynie w sytuacjach, gdy dobre sąsiedztwo uzasadnia lokalizację inwestycji mieszkaniowej, tj. w przypadku gdy na całości kwartału nie jest realizowana funkcja produkcyjna, a obszar otoczony jest zabudową mieszkaniową. Opiniowany projekt lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

wkomponowany został w uciążliwe otoczenie oraz uszczupla tereny aktywności gospodarczej, stanowiące wyznacznik potencjalnych miejsc pracy w Białymstoku. Lokalizacja funkcji na tym obszarze może doprowadzić do powstania konfliktów funkcjonalno-przestrzennych wynikających z sąsiedztwa funkcji o różnych zasadach zagospodarowania i użytkowania, w tym obniżenia jakości życia mieszkańców oraz ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Podsumowując, omawiany teren lokalizacji inwestycji mieszkaniowej należy zaktywizować gospodarczo zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

2. Projekt zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może zostać pozytywnie zaopiniowany, ponieważ:

- proponowana zabudowa jest zbyt intensywna,
- koszarowy układ zabudowy oraz odległości między budynkami nie zapewnią komfortu przestrzennego mieszkańców,
- odsunięcie budynku 12-metrowego o jedynie 5,34 m od granicy działki inwestycyjnej spowoduje naruszenie interesów właścicieli terenów sąsiednich,
- przedstawione rozwiązanie nie zapewnia właściwej obsługi komunikacyjnej,
- projektowana ilość miejsc parkingowych, wynikająca z intensywności zabudowy, wyklucza realizację minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wymaganej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z § 39 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*,
- plac zabaw nie spełnia potrzeb mieszkańców oraz znajduje się w otoczeniu komunikacji,
- opiniowany projekt zabudowy nie uwzględnia charakteru istniejącej zabudowy przy ul. Baranowickiej.

Następnie Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna postanowiła o zajęciu stanowiska.

**Głosowanie:**

**p. J. Grycel:** „Kto z Państwa jest za przyjęciem ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku?”

Wyniki głosowania: 8 głosów „przeciw” (J. Grycel, A. Aleksandrowicz, Z. Baum, B. Czarnecki, G. Dąbrowska-Milewska, A. Duda, W. Gardziejczyk, B. Sarna-Tykocka), 1 głos „wstrzymujący” (Z. Zabagło).

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna negatywnie zaopiniowała ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku.

  
**Katarzyna Jurkiewicz**  
Protokolant

  
**Janusz Grycel**  
Przewodniczący Miejskiej Komisji  
Urbanistyczno-Architektonicznej





WOJEWÓDZKA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA  
W BIAŁYMSTOKU

15-099 Białystok, ul. Legionowa 8  
tel. sekr. (85) 732-70-22, (85) 740-85-41, centr. (85) 740-85-40,  
fax. (85) 740-48-99, e-mail: sekretariat@bialystok.wsse.gov.pl, www.wsse.bialystok.pl

PODLASKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI  
INSPEKTOR SANITARNY  
w Białymstoku  
15-099 Białystok, ul. Legionowa 8  
sekr.tel. (85) 732-70-22, fax (85) 740-48-99  
centr. tel. (85) 740-85-40

NZ.9027.39.2019

WPLYNEŁO  
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU  
Kancelaria Ogólna (12)

Dnia 2019 -11- 07

Załączniki szt. ....

Białystok, dnia 2019.11.04

URB

8. 11 2019

Prezydent Miasta Białegostoku

ul. Słonimska 1

15-950 Białystok

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU  
DEPARTAMENT URBANISTYKI  
Dn. 2019 -11- 12  
WPLYNEŁO

nr rejestru (7)

OPINIA NR 159/NZ/2019

Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku działając na podstawie art. 7 ust. 12 pkt 17 i ust. 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.)<sup>1</sup> po zapoznaniu się z wnioskiem Pani Agnieszki Anny Rzosińskiej – Dyrektora Departamentu Urbanistyki w Urzędzie Miejskim w Białymstoku działającej z upoważnienia Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 23.10.2019 r. znak: URB-X.6721.3.4.2019 oraz dokumentacją w sprawie wydania opinii dot. ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku

opiniuje

pozytywnie proponowaną lokalizację w/w inwestycji mieszkaniowej.

UZASADNIENIE

W dniu 30.10.2019 r. (data wpływu pisma) Pani Agnieszka Anna Rzosińska – Dyrektor Departamentu Urbanistyki w Urzędzie Miejskim w Białymstoku działająca z upoważnienia Prezydenta Miasta Białegostoku zawiadomiła Podlaskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku o możliwości przedstawienia opinii dotyczącej przyjętych rozwiązań we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr ewid. gr. 70/8 i 70/10 w obr. 20 (Przemysłowy) przy ul. Baranowickiej w Białymstoku.

Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku po zapoznaniu się z przedłożoną dokumentacją stwierdził, że przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 4-kondygnacyjnych wraz z garażami podziemnymi oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Baranowickiej, dz. nr ewid. gr. 70/8 i 70/10. Łączna powierzchnia inwestycji wyniesie 1,5733 ha. Jest to teren poprodukcyjny, pozostały po działalności dawnej chłodni. Z uwagi na brak przydatności gospodarczej oraz stan techniczny i względy higieniczno-sanitarne zespół budynków chłodni został rozebrany. Na terenie pozostały jedynie niewielkie obiekty towarzyszące. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia, przy ul. Baranowickiej 113 (dz. 70/1), zlokalizowany jest dawny budynek biurowy, obecnie użytkowany jako budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami.

Obszar, na którym zaplanowano inwestycję objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym Uchwałą Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej. Zgodnie z zapisami powyższego planu:

- przedmiotowy teren przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z obiektami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;
- na przedmiotowym terenie w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej (w istniejącym budynku przy ul. Baranowickiej 113 oraz w pozostałych budynkach istniejących i projektowanych, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej);
- na przedmiotowym terenie zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- minimalna powierzchnia terenów biologicznie czynnych – 10%;
- wysokość zabudowy – maksimum 25 m;
- obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic miejskich.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.)<sup>1</sup> dla tego rodzaju terenów możliwe jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej drogą uchwały rady miasta. Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego. Warunek zgodności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane, jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie przedmiotowe funkcje nie są na nich realizowane. Wyżej opisana sytuacja występuje w przypadku planowanego przedsięwzięcia, gdyż tereny, których dotyczy wniosek były w przeszłości wykorzystywane, jako tereny przemysłowe i fakt ten jest przesłanką do wystąpienia z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Inwestycja mieszkaniowa planowana jest na dwóch działkach: działka nr 70/8 i działka nr 70/10 przy ul. Baranowickiej w Białymstoku, a zlokalizowane tam wcześniej obiekty chłodni stanowiły kompleks budynków służących produkcji, następnie przechowywaniu wyprodukowanych mrożonych produktów spożywczych. Obecnie jest to teren, który przestał być wykorzystywany na powyższe cele. Planowana inwestycja będzie korespondowała skalą i charakterem z istniejącą po sąsiedzku zabudową mieszkaniowo-usługową (bezpośrednio z budynkiem przy ul. Baranowickiej 113 oraz z budynkami mieszkalno-usługowymi zlokalizowanymi po przeciwnej stronie ul. Baranowickiej). Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie obejmowało:

- 4 budynki mieszkalne wielorodzinne, 4-kondygnacyjne z garażami w podziemiu, o następującej orientacyjnej powierzchni użytkowej mieszkań:
  - budynek 01: ok. 3400 m<sup>2</sup>,
  - budynek 02: ok. 4000 m<sup>2</sup>,
  - budynek 03: ok. 3600 m<sup>2</sup>,
  - budynek 04: ok. 3400 m<sup>2</sup>;
- drogi, dojazdy, chodniki, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, pozostałe utwardzenia (m.in. kontenery śmietnikowe, miejsca na zwałowanie śniegu);
- plac zabaw i tereny rekreacyjne (zieleni urządzonej);
- infrastrukturę techniczną, m.in. przyłącza, sieci elektroenergetyczne, oświetlenie terenu, rezerwy terenu pod trafostację, instalacje, sieci kanalizacji deszczowej, sanitarnej, wodociągowej, gazowej, ciepłej;
- rozbiórkę istniejących budynków oraz sieci i instalacji uzbrojenia terenu w obrębie przedmiotowej inwestycji.

W ramach inwestycji zaplanowano budynki mieszkalne wielorodzinne o dachach płaskich, wykonane w technologii tradycyjnej murowanej lub modułowej, w kształcie „złamanego” prostokąta, usytuowane krótszymi bokami w kierunku północnym, co umożliwi maksymalne nasłonecznienie mieszkań. Na etapie opracowywania projektów budowlanych dopuszczono korektę ich kształtu. Między obiektami zaplanowano zachowanie zgodnych z odrębnymi przepisami odległości od granic działek, odległości uniemożliwiających wzajemne przesłanianie i zacienianie oraz wymaganych odległości związanych z przepisami p.poż. W ramach inwestycji wybudowane

zostaną garaże podziemne. Do ich realizacji w dużym stopniu zostanie wykorzystany wykop pozostały po rozbiórce budynku dawnej chłodni. Garaże planuje się zrealizować w technologii żelbetowej. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 13000 m<sup>2</sup>, a maksymalna 14400 m<sup>2</sup>, przy czym minimalna liczba mieszkań to 290, a maksymalna 310. W ramach inwestycji nie przewidziano działalności usługowej i handlowej. Teren przeznaczony pod zabudowę posiada dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (kanalizacji sanitarnej i deszczowej), położonych w przyległych pasach drogowych ulic Baranowickiej i Obrębowej, a także dostęp do sieci elektroenergetycznej – z zasilającej budynki dawnej chłodni trafostacji zlokalizowanej na sąsiadującej dz. nr 74 oraz bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Baranowickiej (dz. 145), z której planuje się obsługę w zakresie komunikacji istniejącym lub projektowanym zjazdem, w uzgodnieniu z zarządcą drogi. Na terenie inwestycji zaplanowano drogi wewnętrzne połączone ze zjazdem, prowadzące do garaży podziemnych każdego z planowanych budynków oraz miejsc postojowych naziemnych. W ramach budowy przewidziano realizację maksymalnie 310 mieszkań, dla których zgodnie ze współczynnikiem 1,6 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, wynikającym z Uchwały Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku, należy zapewnić 496 miejsc postojowych. W związku z powyższym na terenie planowano 57 miejsc postojowych (w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych) oraz 439 miejsc w garażach podziemnych. Zespół budynków zostanie wyposażony w specjalnie przeznaczone do gromadzenia odpadów komunalnych miejsca, zgodnie z obowiązującym w mieście regulaminem świadczenia usług w zakresie gospodarowania odpadami, gdzie będą one zbierane selektywnie do pojemników dostarczanych przez podmiot świadczący usługę odbioru.

Koncepcja zakłada realizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszcza się możliwość uzyskiwania kolejnych odrębnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych budynków.

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części Białegostoku, na granicy terenów mieszkaniowych i zabudowy usługowo-magazynowej przy ul. Baranowickiej. Przez wiele ostatnich lat zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną rozwijała się przede wszystkim w innych, niż wschodnia, częściach miasta. W ostatnim okresie tego typu inwestycje pojawiły się również w tej części Białegostoku. Przykładem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną przy ul. 42 Pułku Piechoty, w miejscu dawnych zakładów owocowo-warzywnych, przy ul. Plażowej w miejscu zabudowy magazynowej w sąsiedztwie II Urzędu Skarbowego, czy wreszcie w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, w miejscu dawnego zaplecza technicznego firmy telekomunikacyjnej przy ul. Sowlańskiej. W sąsiedztwie planowanej inwestycji (w tym na sąsiedniej działce) funkcjonują budynki mieszkalne wielorodzinne. Po przeciwnej stronie ulicy

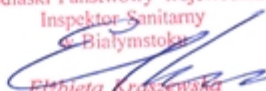
Baranowickiej zlokalizowany jest duży sieciowy sklep spożywczo-przemysłowy (Lidl), a kolejny w odległości około 350 m (Biedronka). W bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonuje również przychodnia lekarzy rodzinnych oraz apteka. Teren posiada bardzo dobrą obsługę komunikacyjną, zarówno poprzez ul. Baranowicką, która w ostatnich latach straciła swój tranzytowy charakter, jak również przez ul. Ciołkowskiego, stanowiącą część obwodnicy miejskiej, rozbudowaną w 2018 roku. Dzięki przeniesieniu ruchu tranzytowego i międzydzielnicowego z ul. Baranowickiej na ul. Ciołkowskiego, w znaczącym stopniu zmieniło się natężenie i struktura poruszających się pojazdów ul. Baranowicką. Stała się ona traktem o charakterze bardziej lokalnym. Od ul. Ciołkowskiego planowana zabudowa oddzielona jest pasem zabudowy handlowo-usługowo-magazynowej, dzięki której potencjalne negatywne oddziaływanie tej drogi (o charakterze tranzytowym) na zabudowę mieszkaniową jest wyeliminowane. W miejscu planowanej inwestycji mieszkaniowej zapewniony jest bardzo dobry dostęp do komunikacji miejskiej, najbliższy przystanek znajduje się w odległości ok. 170 metrów. Ulicą Baranowicką kursuje kilka linii komunikacyjnych, umożliwiających sprawne połączenie z centrum miasta, jak też z pozostałymi jego częściami. Lokalizacja nowych budynków mieszkalnych i ich zasiedlenie wpłynie na lepsze wykorzystanie istniejącej w sąsiedztwie infrastruktury edukacyjnej w postaci Szkoły Podstawowej Nr 20 przy ul. Leśnej (oddalonej od inwestycji o ok. 430 m), która obecnie nie jest w pełni wykorzystywana z uwagi na niż demograficzny. Na obszarze przewidzianym pod zainwestowanie zaplanowano tereny wypoczynku i rekreacji, w tym plac zabaw o powierzchni 173 m<sup>2</sup>, natomiast na posesji w/w szkoły znajdują się boisko poliuretanowe, boisko asfaltowe, bieżnia lekkoatletyczna, skocznia oraz plac zabaw o łącznej powierzchni ok. 2500 m<sup>2</sup>, będące miejscem ogólnodostępnym dla wszystkich białostoczan.

Należy również zaznaczyć, że Prezydent Miasta Białegostoku pismem z dnia 27 czerwca 2019 r. znak: DOŚ-II.6220.14.2019 nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji.

Podlaski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Białymstoku mając na względzie powyższe oraz fakt, że planowana inwestycja ma na celu zwiększenie efektywności polityki mieszkaniowej przy jednoczesnym zapewnieniu utrzymania przez inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące odpowiednich standardów, postanowił jak w sentencji.

#### **POUCZENIE**

Na niniejszą opinię nie służy zażalenie.

Podlaski Państwowy Wojewódzki  
Inspektor Sanitarny  
w Białymstoku  
  
Elżbieta Kraszewska

<sup>3</sup> zmiany tekstu zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2019 r. poz. 630, poz. 1309, poz. 1606

PODLASKIE BIURO  
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
W BIAŁYMSTOKU  
15-605 Białystok, ul. H. Sienkiewicza 82  
tel. 85 744 35 07, fax. 85 741 68 09

*URB-X  
21.11.19  
[Signature]*

23

Białystok, dnia ..12. Listopad... 2019

PP.42.1.2019

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU  
DEPARTAMENT URBANISTYKI

WPLYNĘŁO  
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU  
Kancelaria Ogólna (9)

Dnia 2019 -11- 20 (1)

WPLYNĘŁO

Nr rej. .... zal. ....  
Nr rejestru (14) 2431278 POP

*J. Czernomyj  
22.11.19  
[Signature]*

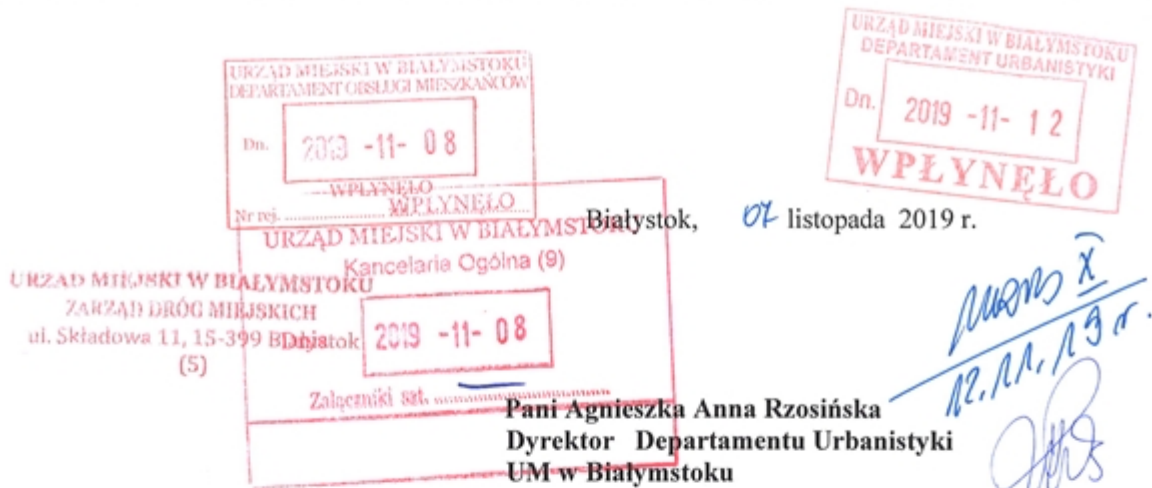
**Prezydent Miasta Białegostoku**  
Urząd Miejski w Białymstoku  
Departament Urbanistyki

W odpowiedzi na pismo znak: URB-X.6721.3.4.2019 z dnia 23.10.2019 r. zawiadamiające Zarząd Województwa Podlaskiego o możliwości przedstawienia opinii dotyczącej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej **na działkach nr 70/8, 70/10, obr.20 przy ul. Baranowickiej w Białymstoku**, w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. z 2018r/ poz.1945 ze zm. <sup>1</sup> ) informuję, iż z uwagi na fakt, że audyt krajobrazowy dla województwa podlaskiego nie został sporządzony (prace w toku), nie jest możliwe przedstawienie opinii w przedmiotowym zakresie.

MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA

*[Signature]*  
Artur Kosicki

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815.



#### Notatka służbowa

dotyczy sprawy URB- X.6721.3.5.2019

W nawiązaniu do pisma z dnia 23.10.2019 r. dotyczącego zajęcia stanowiska w sprawie możliwości obsługi komunikacyjnej zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynków mieszkalnych na działkach o nr ew. gr. 70/8 i 70/10 obręb 20 położonych przy ul. Baranowickiej w Białymstoku – Zarząd Dróg Miejskich informuje, jak niżej.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji będzie możliwa projektowanymi /istniejącymi zjazdami w pasie drogowym ul. Baranowickiej na zasadzie prawych skrętów z uwagi na sąsiedztwo sygnalizacji świetlnej.

Jednocześnie informuje się, iż zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami) w przypadku konieczności dostosowania istniejącego układu drogowego do potrzeb nowej inwestycji niedrogowej - „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem”.

Uzasadnienie: Pismo do użytku wewnętrznego

DYREKTOR  
Zarządu Dróg Miejskich  
Marzenna Dubowska