

ZARZĄDZENIE NR 231/22

PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia 10 marca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku (rejon ul. Lipowej i Nowy Świat)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 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 2022 r. poz. 503) 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 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.²) zarządzam, co następuje:

§ 1

Uwzględnia się wnioski dotyczące:

- 1) dopuszczenia rozbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul. Św. Mikołaja 8 (teren 3.1U,MW) lub jego części znajdującej się poza liniami zabudowy wyznaczonymi w obowiązującym planie;
- 2) umożliwienia rozbudowy budynku Centrum Kultury Prawosławnej przy ul. Świętego Mikołaja położonego na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” do powierzchni maksimum 725 m² i wysokości maksimum wysokości budynku istniejącego, w tym na działce nr ewid. 1628/53;
- 3) uwzględnienia miejsc postojowych dla planowanej rozbudowy budynku Centrum Kultury Prawosławnej (położonego na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B”) w ramach istniejącego parkingu przy cerkwi katedralnej pw. Św. Mikołaja oraz w ramach strefy płatnego parkowania;
- 4) utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu 3.2UOS pod zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego;
- 5) utrzymania dotychczasowego przeznaczenia działki nr ewid. 1628/42 (teren 3.3KX) pod parking ogólnodostępny wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 6) zwiększenia powierzchni zabudowy na terenie 3.2UOS z maksimum 60 % do maksimum 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) umożliwienia lokalizacji budynku na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielienia wewnętrznego „B” bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

§ 2

1. Nie uwzględnia się wniosków dotyczących:

- 1) zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy działek nr ewid.: 1628/15, 1628/50, 1628/44, 1628/49 oraz 1625 położonych na terenie 3.1U,MW z 80 % na 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zmiany na terenie 3.1U,MW granic wydzielienia wewnętrznego „C” tak, aby objąć nim

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 1834.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2389.

dotychczasowe wydzielenie wewnętrzne „B”;

- 3) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” z rzędnej 161,5 m n.p.m. do rzędnej 168,50 m n.p.m.;
 - 4) dopuszczenia nadbudowy części budynku przy ul. Św. Mikołaja 8 (teren 3.1U,MW) znajdujące się poza liniami zabudowy wyznaczonymi w obowiązującym planie;
 - 5) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy na terenie 3.2UOS z 60 % do 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na działce przy ul. Lipowej 15 (teren 3.2UOS) do wysokości budynku przy ul. Lipowej 17;
 - 7) wydzielenia z części działki nr ewid. 1628/42 (teren 3.3KX) drogi pożarowej do Katedry pw. Św. Mikołaja;
 - 8) dopuszczenia wykonania okien w ścianie budynku sytuowanego na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią (terenem 4.5ZP).
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


WZ. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

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

Ad. pkt 1 i 5 Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 17 obowiązującego planu przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych.

Przy lokalizacji nowej zabudowy, oprócz ustaleń planu miejscowego, zasad ochrony zabytków i kształtowania ich sąsiedztwa, konieczne jest spełnienie przepisów prawa budowlanego i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, regulujących między innymi sposób sytuowania budynków, prawidłowego doświetlenia budynków oraz kwestie przesłaniania budynków sąsiednich. Spełnienie ww. wymogów zazwyczaj znacząco wpływa na ograniczenie powierzchni zabudowy budynków lokalizowanych w istniejącej tkance urbanistycznej.

Na terenie 3.1U,MW w obowiązującym planie powierzchnia zabudowy została ustalona na maksimum 80 % powierzchni działki budowlanej na podstawie analizy stanu istniejącego, biorąc pod uwagę między innymi rozmieszczenie istniejących na tym terenie budynków, ich formę architektoniczną oraz możliwości ich potencjalnej rozbudowy. Maksymalna powierzchnia zabudowy wyznacza jedynie graniczną, maksymalną powierzchnię, jaka jest możliwa do zabudowy na danym terenie. Możliwa jest także zabudowa działki budowlanej w niższym procencie i o niższej intensywności. Maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na 80 % dla całego terenu 3.1U,MW, bez różnicowania jej w odniesieniu do poszczególnych wydzieleń wewnętrznych, co nie oznacza jednak, że na każdej z działek budowlanych rozpatrywanych indywidualnie osiągnięcie tak wysokiej powierzchni zabudowy będzie możliwe. Zmniejszenie tego wskaźnika do 70 %, zgodnie z wnioskiem, nie byłoby jednak uzasadnione, ponieważ stanowiłoby, nawet potencjalne, ograniczenie w dotychczasowym zagospodarowaniu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu, co mogłoby narazić gminę na roszczenia finansowe.

W obowiązującym planie powierzchnia zabudowy na terenie 3.2UOS została ustalona na maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej. Biorąc pod uwagę geometrię działki, znajdujące się na niej budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (przy ul. Św. Mikołaja 4A oraz Lipowej 15/1), bliskie sąsiedztwo cerkwi pw. Św. Mikołaja Cudotwórcy wpisanej do rejestru zabytków oraz wyznaczoną od strony ulicy Św. Mikołaja nieprzekraczalną linię zabudowy, realizacja nowej zabudowy na terenie 3.2UOS na 80 % powierzchni działki budowlanej (zgodnie z wnioskiem) w praktyce nie byłaby możliwa.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu pod usługi, w projekcie planu planuje się ponowne przeanalizowanie możliwości zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do wartości obowiązującej na terenie 3.2UOS.

Ad. pkt 2, 3 i 6

Układ urbanistyczny ścisłego centrum Białegostoku podlega ochronie wpisem do rejestru zabytków. Na tym obszarze przeważa zabudowa pierzejowa, obrzeżna, lokalizowana wzdłuż otaczających przestrzeni publicznych. Wnętrza poszczególnych kwartałów zabudowy funkcjonują jako dziedzińce wewnętrzne, podwórza, przestrzenie półprywatne zagospodarowane w większości

w formie zieleni urządzonej, ewentualnie dojazdów z miejscami postojowymi. Zdecydowanie rzadziej w takich wnętrzach urbanistycznych znajduje się zabudowa – istniejące budynki gospodarcze, garażowe lub obiekty zabytkowe, jednak zawsze są one dużo niższe niż budynki zlokalizowane w pierzei ulicy. W obowiązującym planie zasadę tę utrzymano.

Potrzeba sporządzenia zmiany obowiązującego planu dla tego terenu została określona w analizie do uchwały o przystąpieniu do zmiany planu i wynika przede wszystkim z konieczności korekty ustaleń dotyczących zakresu ochrony budynku położonego przy ul. Św. Mikołaja 8 oraz zasad jego wkomponowania w nową zabudowę. W związku z wykreśleniem tego budynku z rejestru zabytków i objęciem ochroną konserwatorską jedynie jego części (elewacji frontowej i części elewacji wschodniej o długości 8 m), zapisy obowiązującego planu w tym zakresie wymagają weryfikacji.

W związku z powyższym w projekcie planu zakłada się aktualizację zapisów konserwatorskich oraz uwzględnienie aktualnego zakresu ochrony tego budynku, w tym zasad wkomponowania wpisanych do rejestru zabytków elewacji. Jednocześnie nie planuje się zwiększenia maksymalnej wysokości nowej zabudowy na tym terenie – była ona szczegółowo badana w trakcie sporządzania obowiązującego planu miejscowego. Wysokość nowej zabudowy na obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków, w sąsiedztwie wartościowej historycznej i zabytkowej zabudowy, musi podlegać większym rygorom oraz zostać ustalona w ścisłym nawiązaniu i z poszanowaniem budynków sąsiednich.

Ponadto, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku uchwalonym uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r. wysokość zabudowy w ścisłym centrum Białegostoku ustalono na maksimum 20 m – wysokość ta nie dotyczy dominant. (Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – Wysokość zabudowy). Dominantą na tym obszarze powinna pozostać cerkiew katedralna pw. Św. Mikołaja Cudotwórcy.

W obowiązującym planie przyjęto stopniowanie wysokości nowej zabudowy, jaka mogłaby powstać wokół tego szczególnego obiektu, rosnąco w stronę ulicy Św. Mikołaja. Ze względu na znaczne różnice w ukształtowaniu terenu (sięgające nawet 3,5 m) przy określaniu wysokości nowej zabudowy m.in. na terenie 3.1U,MW posłużono się rzędną wysokościową. W bezpośrednim otoczeniu cerkwi (na terenie 3.2UOS) oraz na zapleczu pierzei ulicy Lipowej (na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”) wysokość nowej zabudowy jest niższa (do rzędnej 161,5 m n.p.m.), a dopiero w pewnej odległości od niej i od ulicy Lipowej (na części terenu 3.1U,MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”), wyższa (do rzędnej 166,5 m n.p.m.), co się przekłada na wysokość budynków już przekraczającą 20 m.

Wysokość zabudowy na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” została ustalona w nawiązaniu do najwyższego budynku usytuowanego w przedmiotowej pierzei (budynek przy ul. Lipowej 19/21) i określona na maksimum do rzędnej 161,5 m n.p.m. Wysokość projektowanych budynków bezpośrednio w pierzei ulicy Św. Mikołaja na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” została ustalona w nawiązaniu do istniejących już w tej pierzei ulicy budynków mieszkalnych wielorodzinnych (punktowców), z uwzględnieniem ekspozycji przedmiotowego terenu z otaczających przestrzeni publicznych, maksimum do rzędnej 166,5 m n.p.m.

Proponowane włączenie do wydzielenia wewnętrznego „C” pozostałych niezabudowanych objętych wnioskiem działek oraz zwiększenie wysokości zabudowy na tej części terenu do rzędnej 168,5 m n.p.m., tj. o 2 m w pierzei ulicy Św. Mikołaja i aż o 7 m we wnętrzu kwartału, nie byłoby wskazane.

Wnioskowana zabudowa o wysokości znacznie przewyższającej wysokość budynków istniejących w pierzei ulicy Lipowej i Św. Mikołaja oraz proponowany sposób jej kształtowania nie wpisuje się w ten charakter zabudowy i historyczny układ urbanistyczny oraz stanowiłaby odstępstwo od przyjętej, jednakowej dla wszystkich terenów, zasady. Wprowadzenie nowej, bardzo intensywnej zabudowy wypełniającej ściśle wnętrze kwartału i dominującej nad istniejącymi obiektami

przeczyłoby zasadom ładu przestrzennego oraz harmonijnej kontynuacji zabudowy. Ponadto, dalsza intensyfikacja zabudowy na tej części działki, biorąc pod uwagę jej położenie względem stron świata i zabudowy sąsiedniej z funkcją mieszkaniową, mogłaby rodzić konflikty nie tylko funkcjonalno-przestrzenne, lecz również społeczne.

Wzdłuż ulicy Lipowej przyjęto zasadę utrzymania wysokości istniejących budynków, bez możliwości ich nadbudowy. Na terenie 3.1U,MW w przypadku rozbudowy budynków położonych na tej części terenu – wysokość budynku nie powinna być wyższa niż budynku istniejącego, a główna kalenica – nie wyżej niż kalenica budynku istniejącego.

W przypadku budynków przy ul. Lipowej 15A i Św. Mikołaja 4A położonych na terenie 3.2UOS, ujętych w gminnej ewidencji zabytków i podlegających ochronie konserwatorskiej, zgodnie z wnioskami właściwego konserwatora zabytków, zakłada się m.in. utrzymanie wysokości istniejących budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki) oraz typu dachu i nachylenia połaci dachowych. Ich nadbudowa nie będzie możliwa.

Jednocześnie w obowiązującym planie wysokość nowej zabudowy na części terenu 3.2UOS wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” ustalona została na maksimum do wysokości rzędnej 161,5 m n.p.m., tzn. do około 17,0 m, a wysokość nowej zabudowy na pozostałej części tego terenu (pomiędzy ww. budynkami zabytkowymi) na maksimum 13 m.

Nie planuje się jednak dalszego zwiększenia maksymalnej wysokości nowej zabudowy na terenie 3.2UOS – była ona szczegółowo badana w trakcie sporządzania obowiązującego planu miejscowego. Wysokość nowej zabudowy na obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków, w sąsiedztwie wartościowej historycznej i zabytkowej zabudowy, musi podlegać większym rygorom oraz zostać ustalona w ścisłym nawiązaniu i z poszanowaniem budynków sąsiednich.

Wprowadzone w obowiązującym planie wydzielenia wewnętrzne i zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy mają na celu kształtowanie nowej zabudowy z zapewnieniem wyznaczenia prawidłowych wewnątrz urbanistycznych oraz właściwych relacji i powiązań przestrzennych między istniejącymi i projektowanymi budynkami. Z tego względu nie zakłada się zmiany sposobu wyznaczenia wydzieleni wewnętrznych w obrębie terenów 3.1U,MW i 3.2UOS oraz maksymalnej wysokości nowej zabudowy.

Ad. pkt 4 Wyznaczone w obowiązującym planie linie zabudowy od strony ulicy Św. Mikołaja mają na celu uporządkowanie zabudowy i kształtowanie pierzei ulicy, która dziś nie jest czytelna w odbiorze. Linie te zostały ustalone w linii ściany istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych (punktowców).

Ze względu na zakładaną wysokość budynków, większą niż w południowej pierzei ulicy, linia zabudowy w obowiązującym planie została wyznaczona w odległości 10 m od linii rozgraniczającej. Ściana frontowa oraz fragment wschodniej ściany kamienicy przy ul. Św. Mikołaja 8, zostały wpisane do rejestru zabytków i podlegają zachowaniu. Wykraczają one jednak dość znacząco, bo o około 6 m, poza wyznaczoną w planie linię zabudowy. Pozostała część budynku, poza tymi elewacjami, nie podlega ochronie i może zostać rozebrana. Zakłada się, że w jej miejscu może powstać nowa, intensywna zabudowa o wysokości zbliżonej do wysokości istniejących „punktowców”, która uporządkuje obudowę ulicy Św. Mikołaja.

Część budynku wyznaczona zabytkowymi elewacjami, powinna stanowić funkcjonalnie i architektonicznie kompozycyjną całość z nową zabudową położoną w głębi terenu 3.1U,MW, oraz jednocześnie zostać wyraźnie wyodrębniona w bryle i czytelna, jako „ślad” dawnej zabudowy, jaka w tym miejscu istniała. Biorąc pod uwagę usytuowanie (wysunięcie w kierunku ulicy), ta część budynku powinna pozostać niższa, utrzymując wysokość istniejących zabytkowych elewacji wyznaczoną gzymsem wieńczącym. Będzie ona stanowić element uatrakcyjnający nową, współczesną zabudowę i wyeksponowany akcent architektoniczny w widoku z ulicy Grochowej, jednocześnie nie przytłaczając gabarytami i nie ingerując zbyt w przestrzeń ulicy.

W związku z powyższym, nadbudowa części zabytkowej, wykraczającej poza linie zabudowy, nie jest uzasadniona.

W projekcie planu planuje się uwzględnienie zarówno możliwości zachowania zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy zabytkowej substancji (części budynku istniejącego przy ul. Św. Mikołaja 8), jak również „wypełnienia” nową tkanką kubatury wyznaczonej zabytkowymi elewacjami, wykraczającej poza wyznaczoną linię zabudowy na terenie 3.1U,MW.

Ad. pkt 7

Jednym z etapów procedury planistycznej jest uzgodnienie projektu planu z organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Obowiązujący plan, w granicach którego znajduje się cerkiew pw. Św. Mikołaja Cudotwórcy, uzyskał wymagane przepisami uzgodnienia i opinie, w tym Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się jednak dróg pożarowych.

Ponadto, wielkość i parametry istniejącego ogólnodostępnego parkingu (teren 3.3KX) nie pozwalają na wyznaczenie w jego granicach drogi pożarowej odpowiadającej wymogom technicznym i prawnym. Taka droga powinna zapewniać przejazd bez konieczności cofania pojazdu lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m. Wydzielanie z niewielkiego parkingu ogólnodostępnego drogi pożarowej do budynku cerkwi nie byłoby więc uzasadnione.

Kwestie dojazdów i dróg pożarowych regulują przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124, poz. 1030). Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m. in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych. Szczegółowe rozwiązania z zakresu ochrony przeciwpożarowej budynków są badane i weryfikowane na etapie szczegółowych projektów budowlanych oraz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Droga pożarowa, drogi ewakuacyjne i ochrona przeciwpożarowa budynków projektowanych oraz istniejących położonych na terenie 3.2UOS powinny więc zostać uwzględnione przy projektowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania tego terenu, stanowiącego jedną własność.

Ad. pkt 8 W projekcie zmiany planu zakłada się zmianę przebiegu linii zabudowy w celu umożliwienia rozbudowy budynku Centrum Kultury Prawosławnej położonego na części terenu 4.6U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, z dopuszczeniem sytuowania budynku po granicy z terenem 4.5ZP.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie reguluje się możliwości umieszczania otworów okiennych lub jej braku. Kwestie lokalizacji otworów okiennych i drzwiowych oraz odległości od granic działki budowlanej regulują przepisy § 12 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wykonanie otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe, z wyjątkiem sytuacji, gdy sąsiednia działka jest działką drogową.

WZ. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA