

URB
26 11 2019

Musiak P. A. Musiuk
2019.11.

Białystok, dnia 19 listopada 2019 r.

WPLYNEŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (11)

Dnia 2019 -11- 19

Załączniki szt. 3

Nr rejestru (7) DN379558/2019

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
BIURO RADY MIASTA

Dn. 2019 -11- 20

WPLYNEŁO

Do: Rada Miasta Białystoku

ul. Słonimska 1
15 – 950 Białystok
za pośrednictwem
Prezydenta Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1
15-950 Białystok

Dot. sprawy o znaku:
AM-ZP-C.0006.1.2019.JFE

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI

Dn. 2019 -11- 26

WPLYNEŁO

URB
21.11.2019
BRM
2019.11.20

Dotyczy:

Wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 31 października 2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce o nr ewid. gr 733, obręb 17 – Bojary, przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku.

ODPOWIEDŹ NA WEZWANIE DO USUNIĘCIA BRAKÓW

W odpowiedzi na wezwanie z dnia 04 listopada 2019 r., (doręczone w dniu 06 listopada 2019 r.) znak: AM-ZP-C.0006.1.2019.JFE (dalej powoływany jako: „wezwanie”) w załączeniu przedkładałam, korektę wniosku z dnia 31 października 2019 r. wraz z załącznikami i jednocześnie wyjaśniam:

Ad. 1

Wniosek z dnia 31 października 2019 r. nie zawierał we wskazanym punkcie **żadnych braków formalnych**, właściwie i precyzyjnie odnosząc się do zapisów studium z dnia 29 listopada 1999 r. – i wykazując brak sprzeczności w tym zakresie.

Warto w tym miejscu podkreślić, co zostało wyraźnie wskazane w złożonym wniosku, iż z uwagi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego stwierdzające nieważność uchwały Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., w sprawie Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku – i skargi na ww. rozstrzygnięcie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku wykonanie ww. uchwały na mocy art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. (Dz.U. 2019 poz. 506 t.j.) o samorządzie gminnym – jest **wstrzymane z mocy prawa**.

Zgodnie z art. 92 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały lub zarządzenia organu gminy **wstrzymuje ich wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego**. Regulacja ww. artykułu dotyczy mocy obowiązującej rozstrzygnięć nadzorczych stwierdzających nieważność uchwał i jednocześnie zapobiega możliwości wywoływania skutków prawnych przez wadliwe akty prawa miejscowego, które to skutki w przypadku sankcji nieważności traktuje się jako nieistniejące *ex tunc* (wstecz). Skutkiem prawnym wstrzymania mocy takiej uchwały jest **niedopuszczalność podejmowania na jej podstawie jakichkolwiek działań** (szerzej B. Adamiak, Nieważność aktu prawa miejscowego a wadliwość decyzji administracyjnej, PiP 2002, Nr 9, s. 16 i n.). W związku z tym, do czasu uprawomocnienia się rozstrzygnięcia organu nadzoru, studium - nie jest jeszcze prawnie wiążące co oznacza, że jego moc jest niejako "zawieszona" w czasie. Wstrzymany („zawieszony w czasie”) jest również m.in. § 3 uchwały z dnia 18 czerwca 2019 r. o utracie mocy uchwały Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r. (wraz ze zmianami).

Mając na względzie powyższe, w złożonym wniosku z dnia 31 października 2019 r., prawidłowo w pkt XII (str. 9) wskazano, iż stosowanie do art. 5 ust. 3 oraz art. 7 ust. 7 pkt 12 planowana inwestycja **nie jest sprzeczna z obecnie obowiązującym studium** – uchwalonym uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienione Uchwałami Rady Miejskiej Białegostoku: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r. Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005 r. Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r. Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. i Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r. oraz uchwałami Rady Miasta Białystok: Nr XXXV/405/12 z dnia 26 listopada 2012 r. Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r. i Nr XVII/254/16 z dnia 18 stycznia 2016 r.

Jak wyraźnie wskazano w złożonym wniosku z dnia 31 października 2019 r. działka objęta inwestycją w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku, znajduje się w strefie strukturalnej 1 – stanowiącej część śródmieścia o wyraźnej

tożsamości, z największą ilością obiektów zabytkowych i obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnym i ponadlokalnym.

Zgodnie z zapisami Studium, kierunkami rozwoju w strefie funkcjonalnej 1 są:

- ukształtowanie centralnej strefy miejskiej (śródmieścia), o ukształtowanej tożsamości oraz najwyższej jakości przestrzeni publicznych i obiektów użyteczności publicznej, z jednoczesną ochroną obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych i kulturowych.
- przekształcenie terenów zdegradowanych, nie odpowiadających współczesnym wymaganiom przestrzeni miejskiej, z jednoczesnym podwyższeniem standardów wyposażenia tych terenów w urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej.
- lokalizowanie obiektów administracji, usług, nauki i kultury oraz innych prestiżowych obiektów o znaczeniu krajowym i regionalnym.
- podnoszenie standardu wyposażenia budynków i modernizacja zagospodarowania osiedli mieszkaniowych.

Jednocześnie niezależnie od powyższego, planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami wciąż nie obowiązującego „nowego studium” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019r., która to uchwała została zaskarżona do WSA w Białymstoku. „Nowe studium” teren planowanej inwestycji definiuje jako teren zabudowy mieszkaniowej.

Reasumując, złożony wniosek prawidłowo odnosił się do zapisów studium z dnia 29 listopada 1999 r., wykazując brak sprzeczności w tym zakresie.

Ad. 2

Do złożonego wniosku z dnia 31 października 2019 r. - dołączony został załącznik nr 1 z jednoczesnym określeniem stosownie do art. 7 ust. 7 pkt 1 ustawy –obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać. W związku z tym nie ma potrzeby ponownego załączania tego dokumentu.

Powyższy fakt został potwierdzony, również podczas osobistej wizyty inwestora w Departamencie Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Białymstoku w dniu 18 listopada 2019 r. przez Pana Marcina Minasza, Zastępcę Dyrektora Departamentu Urbanistyki UM w Białymstoku, który poinformował, iż ww. załącznik z poprawnie oznaczonym obszarem oddziaływania znajduje się w aktach sprawy i został nieopatrznie pominięty na etapie formalnej analizy wniosku. Ponadto, organ nie wnosi uwagi do treści merytorycznej tego dokumentu.

Ad. 3

W załączonej do niniejszego pisma poprawionej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej dodano dodatkowe wizualizacje (rys. 14, 15, 16) przedstawiające powiązania przestrzenne inwestycji z terenami otaczającymi zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 5 ustawy.

Ad. 4

Do niniejszego pisma dodano poprawiony załącznik nr 5: „powiązania inwestycji mieszkaniowej w skali 1:500”, w którym przerywaną linią koloru żółtego oznaczono projektowane przyłącze gazowe.

Jednocześnie przyłącze oznaczono na rys. nr 1 koncepcji urbanistyczno – architektonicznej (str. 22)

Ad. 5

W załączonej do niniejszego pisma konkrety wniosku, w pkt 7a (str. 4-5) zostały przedstawione charakterystyki inwestycji mieszkaniowej uwzględniającej określenie parametrów zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 7a ustawy.

Dodatkowo ww. dane umieszczono w koncepcji urbanistyczno – architektonicznej (str. 7).

Ad. 6

W załączonej do niniejszego pisma poprawionej koncepcji urbanistyczno – architektonicznej na stronie 25 (rys. 4) dodano rzut piwnicy (kondygnacji podziemnej).

Dodatkowo w koncepcji usunięto rozbieżność między projektowaną powierzchnią biologicznie czynną zawartą w pkt. 7.7.2 koncepcji i pkt 7.8 koncepcji.

Załączniki:

- 1) korekta wniosku z dnia 31 października 2019 r.,
- 2) koncepcja urbanistyczno – architektoniczna (wersja z naniesionymi poprawkami),
- 3) rys. 1 – powiązania inwestycji mieszkaniowej.

Białystok, dnia 19 listopada 2019 r.

Do:

Rady Miasta Białystoku

ul. Słonimska 1

15 – 950 Białystok

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Białegostoku

ul. Słonimska 1

15-950 Białystok

KOREKTA WNIOSKU Z DNIA 31 PAŹDZIERNIKA 2019 R. O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce o nr ewid. gr 733, obręb 17 – Bojary, przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku

Mając na względzie art. 7 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 7 i 8 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. – o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. 2018, poz. 1496 t.j.) – w dalszej części wniosku przywoływanej jako *ustawa*, wnioskuję o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce o nr ewid. gr 733, obręb 17 – Bojary, przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku.

CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI:

1. **Granice terenu objętego wnioskiem :**

Określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawiono mapie zasadniczej w skali 1:500 (stanowiącej zał. nr 1 do wniosku), liniami koloru czerwonego, w granicach oznaczonych literami ABCD.

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią przerywaną koloru różowego granice obszaru, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać.

2. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań:

Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie inwestycji wynosi - **1 297,85 m²**.
Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie inwestycji na własnym terenie wynosi – **1 308, 75 m²**.

W całym budynku projektuje się od 26 do 28 mieszkań, z czego mieszkanie o najmniejszej powierzchni wynosi 35,8 m², a mieszkanie o największej powierzchni wynosi 100,8 m².

3. Określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań:

Minimalna ilość lokali mieszkalnych w projektowanym budynku wynosi – 26.

Maksymalna ilość lokali mieszkalnych w projektowanym budynku wynosi – 28.

Projektowana liczba mieszkań spełnia wymagania zawarte w art. 2 pkt 2 ustawy, zgodnie z którym inwestycja mieszkaniowa - to przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.

4. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową:

W projektowanym budynku na pierwszej kondygnacji przewiduje się dwa lokale przeznaczone na handel i usługę.

Powierzchnia budynku przeznaczona pod działalność usługową lub handlową wynosi łącznie 109,70 m² co stanowi 7,80 % powierzchni użytkowej całego budynku.

Jednocześnie powierzchnia użytkowa przeznaczona pod działalność usługową i handlową w stosunku do powierzchni użytkowej mieszkań wyniesie:

$$1\ 297,85\ \text{m}^2\ \text{z}\ 109,70\ \text{m}^2 = 8,5\ \%$$

$$1308,75\ \text{m}^2\ \text{z}\ 109,70\ \text{m}^2 = 8,4\ \%$$

Powyższe spełnia wymagania zawarte w art. 3 ustawy, w świetle którego powierzchnia użytkowa przeznaczona na działalność handlową lub usługową nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

Profil usług nie został na etapie przygotowania wniosku jednoznacznie określony, przy czym inwestor zakłada, że będą to usługi nieuciążliwe, o profilu podstawowym dla mieszkańców.

5. Określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

Teren objęty planowaną inwestycją obejmuje działkę o nr ewid. gr. 733, obręb 17 – Bojary, przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku.

Obecnie ww. działka jest niezabudowana i niezarośnięta. Komunikacja odbywa się poprzez istniejący zjazd z ul. Poprzecznej.

Na nieruchomości zostanie wybudowany budynek wielorodzinny z usługami. Realizacja wskazanej inwestycji spowoduje uporządkowanie terenu i zapewnieni kontynuację i ciągłość zabudowy na tym terenie.

6. Analiza powiązań inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji w istniejącym układzie dróg publicznych istnieją – sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć ciepłownicza, sieć gazowa oraz teletechniczna.

Inwestor uzyskał oświadczenia o możliwości przyłączenia do sieci, inwestycja ma zapewnione zaopatrzenie w wodę, kanalizację sanitarną, gaz, ciepło sieciowe oraz energię elektryczną, które stanowią załączniki do wniosku.

Dodatkowo powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu przedstawiono na załączniku nr 5 do wniosku.

7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

- a) Zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów.

Zgodnie z uzyskanymi oświadczeniami o możliwości przyłączenia do sieci inwestycja ma zapewnione zaopatrzenia w wodę, kanalizację sanitarną, gaz, ciepło sieciowe oraz energię elektryczną.

- woda -

na podstawie opinii Wodociągów Białostockich z dnia 10 października 2018 r., znak: NG 06/11613-011992/18 o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę można rozwiązać w oparciu o istniejącą sieć wodociagową w ul. Modlińskiej lub istniejącą sieć w ul. Poprzecznej. Ciśnienie robocze w sieci wodociągowej w rejonie nieruchomości kształtuje się w zakresie 0,28 - 0,33 MPa.

- szacowana ilość wód opadowych z inwestycji wyniesie 12 l/s (przyjęto deszcz nawalny o czasie trwania 15 min. – o prawdopodobieństwie wystąpienia 50%).

- energia elektryczna

na podstawie oświadczenia PGE Dystrybucja S.A. o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z dnia 24 października 2018 r., znak: 18-B1/WZD/00080/7300/1096.

- zapotrzebowanie na ciepło 129 kW.

- ogrzewanie

na podstawie oświadczenia Enea Ciepło Sp. z o.o. z dnia 15 października 2018 r. znak: TNT/027/2/13/31 o możliwości dostarczenia do projektowanego budynku energii cieplnej.

- zapotrzebowanie na ciepło 180 kW

- gaz

na podstawie oświadczenia PGE sp. z o.o. Odział Gazowniczy w Białymstoku z dnia 19 listopada 2018 r., znak: W700/0000091736/00001/2018/00000 o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego

- zapotrzebowanie na gaz wyniesie 18 m³ /h

- odprowadzanie ścieków

na podstawie opinii Wodociągów Białostockich z dnia 10 października 2018 r., znak: NG 06/11613-011992/18 o możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej sanitarnej można rozwiązać w oparciu o sieć kanalizacyjną sanitarną położoną w ul. Poprzecznej lub położoną w ul. Modlińskiej.

- szacowana ilość ścieków komunalnych wyniesie 11 m³ /h

- odprowadzanie wód deszczowych

na podstawie warunków DGK-III.7021.1.401.2018.DŻ - wody opadowe z dachów projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze należy zagospodarować we własnym zakresie. Wskazane jest, by wody opadowe wykorzystywane były do celów gospodarczych, zagospodarowane w postaci studni chłonnych, zbiorników małej retencji, oczek wodnych do 50m², przepuszczalnych nawierzchni, przeznaczone na wsiąkanie itp.

- szacowana ilość wód opadowych z inwestycji wyniesie 12 l/s (przyjęto deszcz nawalny o czasie trwania 15 min. o prawdopodobieństwie wystąpienia 50%).

- proponowany dostęp do drogi publicznej

Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej w zakresie pasa drogowego ul. Modlińskiej – na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2017 r. o ZDM-II.7230.77.2017 o lokalizacji zjazdu. Na teren inwestycji prowadzą również istniejące zjazdy z ulicy Poprzecznej. Całość istniejącej komunikacji przedstawiono na załączonym zagospodarowaniu terenu.

- niezbędna liczba miejsc postojowych

dla inwestycji zaprojektowano łącznie 37 miejsc parkingowych na potrzeby funkcji mieszkaniowej oraz 3 miejsca postojowe na potrzeby usług (wszystkie w kondygnacji podziemnej projektowanego budynku).

- sposób zagospodarowania odpadów

sposobu zagospodarowywania odpadów – w obrębie budynku zaprojektowano pomieszczenie przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych przystosowane do umieszczania zamkniętych pojemników na odpady. W opisanym miejscu gromadzone będą odpady komunalne zarówno z funkcji usługowej, jak i mieszkaniowej.

Przewiduje się wstępną segregację odpadów komunalnych.

b) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej.

Przedmiotowy teren zagospodarowany będzie budynkiem o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterze. Na terenie znajdują się ponadto utwardzenia o funkcji dojazdu, dojść pieszych oraz utwardzonej pochylni obsługującej kondygnację podziemną. Teren zagospodarowany będzie też urządzonej zielenią niską oraz na dachu budynku przewiduje się aneks rekreacyjny z zielenią urządzonej dostępny dla mieszkańców projektowanego budynku. Na przedmiotowej działce znajdują się również przyłącza i instalacje doziemne związane z funkcjonowaniem projektowanego budynku.

Bilans terenu:

Nazwa:	Powierzchnia [m ²]	Udział procentowy [%]
Pow. opracowania	858,00 m ²	100%
Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku	407,65 m ²	47,51%
Projektowana powierzchnia utwardzona w tym:	213,55 m ²	24,89%
- powierzchnia dojść,	70,10 m ²	
- powierzchnia dojazdu, zjazd do garażu,	140,45 m ²	
- pozostałe utwardzenia	21,00 m ²	
Projektowana powierzchnia biologicznie czynna:	236,80 m ²	27,60%

c) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

▪ Charakterystyczne parametry techniczne:

Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – 407,65 m²,

Wysokość budynku – 16,90 m,

Ilość kondygnacji – 5 kondygnacji nadziemnych,

Szerokość elewacji frontowej – 15,68 m²,

Długość budynku – 26,35 m,

Powierzchnia użytkowa mieszkaniowa (maksymalnie) – 1 308,75 m²

Powierzchnia użytkowa usługowa – 109,70 m²

Kubatura budynku – 7089,25 m³

▪ Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie wpływa negatywnie na środowisko ani higienę zdrowia.

Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. – w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016, poz. 71 t.j.).

Teren objęty przedmiotową inwestycją – nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody.

Na wnioskowanej działce nie rosną drzewa, które w związku z realizacją planowanej inwestycji należałoby usunąć.

Teren inwestycji nie będzie negatywnie oddziaływał na tereny sąsiednie.

Generowanie zanieczyszczeń – obiekt będzie wyposażony w węzeł ciepły – nie przewiduje się zanieczyszczeń wynikających ze sposobu ogrzewania budynku. W budynku zaproponowano również pomieszczenie do gromadzenia odpadów stałych – przystosowane do umieszczania zamykanych pojemników na odpady. Przewiduje się segregację odpadów komunalnych.

Generowanie wibracji – w ramach inwestycji nie przewiduje się emisji wibracji.

Oddziaływanie w trakcie budowy – zakres prac budowlanych związany z realizacją przedmiotowej inwestycji nie będzie uciążliwy. Oddziaływanie inwestycji w trakcie budowy określono jako niewielkie.

Przesłanianie i zacienianie – projektowany budynek nie będzie przesłaniał i zacieniał istniejących obiektów na działkach sąsiednich.

Oddziaływanie akustyczne – nie przewiduje się generowania hałasów.

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi – nie przewiduje się emitowania pól elektromagnetycznych na poziomie wyższym niż dopuszczalny dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty, objęte inwestycją mieszkaniową:

Budynek projektowany zlokalizowano na działce o nr ewid. gr. 733 z obrębu ewidencyjnego 17 – Bojary o pow. 0,0858 ha (858 m²). Całą działkę oznaczono jako B- tereny mieszkaniowe.

Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta:

9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 Ustawy*:

Nie dotyczy.

10. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 Ustawy*, według katastru i nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona:

Nie dotyczy.

11. Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Na terenie planowanej inwestycji obowiązuje obecnie uchwała Nr XVIII/174/07 Rady Miejskiej w Białymstoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).

Działka zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem 5.3 MN – przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami.

Teren inwestycji leży na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – na podstawie decyzji KL.WKZ z dnia 01 września 1977 r. nr rej 406 oraz w strefie ochrony konserwatorskiej ustanowionej zapisami niniejszego planu (§ 15 planu miejscowego)

Planowana inwestycja w nieznacznym stopniu narusza niektóre zapisy ww. uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).

Niezgodności planowanej inwestycji z zapisami planu miejscowego:

- a) § 55 ust. 1 pkt 1 planu miejscowego: *„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.3MN utrzymuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami”*

Projektowana inwestycja obejmuje swoim zakresem zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami.

W planowanym zamierzeniu inwestycyjnym nie uwzględniono zatem rodzaju zabudowy – jednorodzinnej (jest wielorodzinną). Uwzględniono jednak funkcję mieszkaniową.

- b) § 55 ust. 8 pkt 1 planu miejscowego: „*Na wskazanych na załączniku Nr 2 niezabudowanych działkach bądź w przypadku wymiany zniszczonej zabudowy zabytkowej, nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy według wzorników określonych w załącznikach Nr 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g i 2h - zgodnie z ustaleniami § 6 rozdziału 1*”

Projektowany obiekt nie uwzględnia nakazu stosowania wzornika zabudowy, a także konkretnej lokalizacji budynku wskazanej na załączniku nr 2 planu miejscowego.

- c) § 55 ust. 8 pkt 2 planu miejscowego: „*kierunek głównej kalenicy nowych obiektów - równoległy do ul. Staszica, Poprzecznej i Modlińskiej*”

Projektowany budynek posiada dach płaski.

- d) § 55 ust. 8 pkt 4 planu miejscowego: „*ustala się (..) maksymalną powierzchnię zabudowy - na 40 % powierzchni działki lub terenu*”

Powierzchnia planowanej inwestycji mieszkaniowej obejmie 47,51% powierzchni działki.

12. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 Ustawy*, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego:

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku¹.

Działka objęta inwestycją w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku, znajduje się w strefie strukturalnej 1 – stanowiącej część śródmieścia o wyraźnej tożsamości, z największą ilością obiektów zabytkowych i obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu okołołojalnym i ponadlokalnym.

Zgodnie z zapisami Studium, kierunkami rozwoju w strefie funkcjonalnej 1 są:

¹ Planowana inwestycja nie jest również sprzeczna z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Białegostoku Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. (rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Podlaskiego stwierdzające nieważność ww. uchwały zostało zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku w związku z czym wykonanie ww. uchwały na mocy art. 92 ustawy o samorządzie gminnym – jest wstrzymane z mocy prawa).

- ukształtowanie centralnej strefy miejskiej (śródmieścia), o ukształtowanej tożsamości oraz najwyższej jakości przestrzeni publicznych i obiektów użyteczności publicznej, z jednoczesną ochroną obszarów i obiektów o wartościach przyrodniczych i kulturowych.
- przekształcenie terenów zdegradowanych, nie odpowiadających współczesnym wymaganiom przestrzeni miejskiej, z jednoczesnym podwyższeniem standardów wyposażenia tych terenów w urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej i technicznej.
- lokalizowanie obiektów administracji, usług, nauki i kultury oraz innych prestiżowych obiektów o znaczeniu krajowym i regionalnym.
- podnoszenie standardu wyposażenia budynków i modernizacja zagospodarowania osiedli mieszkaniowych

13. wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17-19 Ustawy*:

Planowana inwestycja odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonych w ustawie oraz uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku (Dz. Urz. Woj. Podl. 2018 poz. 5301).

Spełnienie standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wg ustawy (przyjęto regulacje dla miasta powyżej 100 000 mieszkańców).

Planowana inwestycja znajduje się w strefie I określonej w uchwale.

a) art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy: *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.*

Działka inwestycyjna zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych ulicy Modlińskiej i ulicy Poprzecznej.

Teren inwestycji obsługiwany jest przez istniejący zjazd z ul. Poprzecznej. Dodatkowo inwestor dysponuje decyzją Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 20 kwietnia 2017 r. o ZDM-II.7230.77.2017 o lokalizacji zjazdu z ul. Modlińskiej.

Obydwie drogi spełniają wymagania w zakresie dróg pożarowych.

- b) art. 17 ust. 1 pkt 2 ustawy: *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej*

Planowana inwestycja ma możliwość podłączenia do sieci wodociągowej, ciepłowniczej a także kanalizacji sanitarnej. Wnioskodawca uzyskał ww. zakresie oświadczenia odpowiednich gestorów sieci.

- c) art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy: *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.*

Planowana inwestycja ma możliwość przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A. o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z dnia 24 października 2018 r., znak: 18-B1/WZD/00080/7300/1096.

- d) art. 17 ust. 2 pkt 1 ustawy oraz § 2 pkt 1 uchwały: *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 300 m, od przystanku komunikacyjnego (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym.*

Projektowany budynek znajduje się:

- w odległości – 265 m od najbliższego przystanku komunikacji miejskiej przy ul. Słonimskiej,
- w odległości – odpowiednio 285 m od przystanku komunikacji miejskiej zlokalizowanych przy ul. Warszawskiej.

Ww. odległości wskazano w koncepcji będącej załącznikiem do wniosku na str. 20 - kolorem niebieskim.

- e) art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy: *Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż - 750 m, od:*

- *szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,*

Szkoła podstawowa:

Przedmiotowa inwestycja znajduje się w odległości 595 m od szkoły podstawowej nr 5 zlokalizowanej przy ul. Kamiennej 15.

Zgodnie z określonym wskaźnikiem w szkole podstawowej jest zapewnione miejsce dla 5 dzieci.

Ww. odległość wskazano w koncepcji będącej załącznikiem do wniosku na str. 20 – kolorem pomarańczowym.

Załącznikiem nr 4 do niniejszego wniosku jest zaświadczenie w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej wydane przez Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 23 sierpnia 2019 r., znak: EDU-I.003.60.2019.

Obliczenia uzupełniające:

- Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie inwestycji: **1 308,75 m²**.
- Planowana liczba mieszkańców obliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy: **47 osób**.
 $1\ 308,75\ m^2 / 28\ m^2 \sim 46,74 = 47$
- Liczba dzieci - szkoła podstawowa: **5 dzieci**.
 $10,5\ \% \ z\ 47\ m \sim 4,935 = 5$

f) art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy: *Inwestycje mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 750 m.*

W normatywnej odległości od projektowanego budynku występuje kilka terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu – o powierzchni znacznie przekraczającej wartość określoną w ustawie.

Projektowany budynek znajduje się w odległości:

- 425 m – od Parku Starego im. Księcia Józefa Poniatowskiego przy Teatrze Dramatycznym im. Aleksandra Węgierki (ul. Elektryczna 12). Pow. 4,76 ha.
Powierzchnia terenu = 4,76 ha (47 600 m²).
W parku są fontanny ławeczki do siedzenia i wypoczynku.
- 630 m – od Parku Planty
Powierzchnia terenu = 14,94 ha (149 400 m²).
W parku jest fontanna i ławeczki do wypoczynku. Jest również plac zabaw dla dzieci oraz tzw. „siłownia pod chmurką”.

- 700 m – od bramy wjazdowej na teren Parku Ogrodu Pałacu Branickich (będącym przedłużeniem terenów zielonych Parku Planty).

W parku jest oczko wodne oraz ławeczki do siedzenia i wypoczynku.

Ww. odległości wskazano w koncepcji będącej załącznikiem do wniosku na str. 20 – kolorem błękitnym.

Obliczenia uzupełniające:

- Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie inwestycji: 1 308,75 m².
- Planowana liczba mieszkańców obliczona zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy: 47 osób.
 $1\ 308,75\ m^2 / 28\ m^2 \sim 46,74 = 47$
- Powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: 188 m².
 $47 \times 4\ m^2 = 188\ m^2$

Powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu obliczona w stosownie do przepisów ustawy w stosunku do powierzchni istniejących terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

- Park Stary im. Księcia Józefa Poniatowskiego: $47\ 600\ m^2 > 188\ m^2$

- Park Planty: $149\ 400\ m^2 > 188\ m^2$

- g)** art. 17 ust. 6 ustawy: *Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 7 kondygnacji nadziemnych.*

Projektowany budynek posiada 5 kondygnacji nadziemnych oraz 1 kondygnację podziemną.

W parterze obiektu przewiduje się 2 lokale usługowe.

Na kondygnacjach II-V – przewidziano lokale mieszkalne w liczbie od 26 do 28.

W kondygnacji podziemnej przewidziano miejsca postojowe oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie.

h) Miejsca postojowe

Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lokalizowanej w strefie I: minimum 1,3 na jeden lokal mieszkalny.

W przedmiotowym budynku projektuje się od 26 do 28 mieszkań.

26 mieszkań x 1,3 = 33,8

28 mieszkań x 1,3 = 36,4

Dla inwestycji zaprojektowano łącznie 37 miejsc parkingowych na potrzeby funkcji mieszkaniowej oraz 3 miejsca postojowe na potrzeby usług (wszystkie w kondygnacji podziemnej projektowanego budynku – garaż wielostanowiskowy).

i) Dostęp do sieci ciepłowniczej.

Przedmiotowa inwestycja ma dostęp do sieci ciepłowniczej. Załącznikiem do niniejszego wniosku jest oświadczenie Enea Ciepło Sp. z o.o. z dnia 15 października 2018 r. znak: TNT/027/2/13/31.

CZEŚĆ GRAFICZNA – wszystkie wymagane prawem (ustawą oraz uchwałą) odległości przedstawiono dodatkowo koncepcji stanowiącej załącznik do wniosku.

W ZAŁĄCZENIU PRZEDKŁADAM :

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy* (zał. nr 1);
- 2) powiązania inwestycji mieszkaniowej –uzbrojenie terenu (zał. nr 2)

Pozostałe załączniki dołączone zostały do wniosku z dnia 31 października 2019 r.

.....
Podpis wnioskodawcy

* ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496)