

Białystok, dnia 10 marca 2021 r.

WPLYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
Kancelaria Ogólna (3)

Dnia 2021-03-18

Zadzwonił nr:

nr rejestru (6) DK/85441/2021

URB-IV
19.03.21.
[Signature]

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANIST

Dn. 2021-03-19

WPLYNĘŁO

Nr rej. zal.

Rady Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1, 15 - 950 Białystok
Prezydenta Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1, 15 - 950 Białystok

za pośrednictwem

Dot. sprawy o znaku:

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.

Pismo przewodnie dot. modyfikacji koncepcji

Na podstawie art. 7 pkt. 16. ustawy z dnia 5 sierpnia 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. 2020 poz. 219), tj. *Do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1–15 stosuje się.*, w załączeniu przedkładam zmodyfikowany wniosek z 31.10.2019 r. wraz ze zmodyfikowanymi załącznikami.

Wyjaśniam, iż modyfikacja wniosku oraz załączników wynika, w szczególności z konieczności dostosowania koncepcji, w związku powstaniem nowych okoliczności faktycznych i prawnych związanych z:

- wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 1491/20 (prawomocny).
- wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego sygn. II SAB/Bk 152/20 (prawomocny).
- **opinią** MKU-A z 26 lutego 2021 r.
- zgłoszonymi **uwagami i opiniami** mieszkańców i stowarzyszenia (z różnych dat),
- zaprojektowania pasieki na dachu budynku (zielony dach) – poz. **opinia** MKU-A,
- modyfikacji powierzchni biologicznie czynnej (na dachu garażu i na dachu budynku) – **opinia sąsiadów.**

W związku z powyższymi została spełniona przesłanka, o której mowa w/w przepisie prawa. Wnoszę o powtórzenie procedury uzyskania opinii i uzgodnień od właściwych organów administracji publicznej, a także przedstawienia zmodyfikowanej koncepcji na w BIP.

K

Załączniki:

1) korekta wniosku z dnia 31 października 2019 r. (wersja z 04 marca 2021 r.) wraz ze zmodyfikowanymi załącznikami:

- Rys.1. Koncepcja zagospodarowania terenu 1:500.
- Rys.2. Analiza nasłonecznienia – równonoc jesienna.
- Rys.3. Analiza nasłonecznienia – równonoc wiosenna.
- Rys.4. Rzut piwnicy 1:150.
- Rys.5. Rzut parteru 1:100.
- Rys.6. Rzut piętra I 1:100.
- Rys.7. Rzut piętra II 1:100.
- Rys.8. Rzut piętra III 1:100.
- Rys.9. Rzut piętra IV 1:100.
- Rys.10. Elewacja południowo - zachodnia 1:100.
- Rys.11. Elewacja północno – zachodnia 1:100.
- Rys.12. Elewacja północno – wschodnia 1:100.
- Rys.13. Elewacja południowo – wschodnia 1:100.
- Rys.13a. Widok 1 (od ulicy Poprzecznej).
- Rys.14. Widok 2 (od ulicy Modlińskiej).
- Rys.15. Widok 2 (od ulicy Bukowskiego).
- Rys.16. Widok 1 (od ulicy Modlińskiej - szersze ujęcie).
- Rys.16a. Widok 3 (od ulicy Bukowskiego – szersze ujęcie).
- Rys.17. Widok 4 (od ulicy Staszica – zdjęcie lotnicze).
- Rys.18. Widok 5 (od ulicy Warszawskiej – zdjęcie lotnicze).
- Rys.19. Powiązania inwestycji mieszkaniowej 1:500.
- Rys.19a. Powiązania inwestycji mieszkaniowej 1:500.
- Rys. 20. Powiązania funkcjonalne i przestrzenne inwestycji mieszkaniowej.

Białystok, dnia 04 marca 2021 r.

WPLYNĘŁO
URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISZCZAK
miejscowość Ogólna (3)

Dnia: 2021-03-18

Zadanie nr:

Nr rejestru (5) DK/85448/2021

za pośrednictwem

Rada Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1
15 – 950 Białystok

Prezydenta Miasta Białegostoku
ul. Słonimska 1

15-950 Białystok

Sygn. postępowania.

UM Białystok URB-X.6721.4.2.2019

URZĄD MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISZCZAK

2021-03-19

WPLYNĘŁO

Nr rej. Zał.

MODYFIKACJA WNIOSKU Z 31 PAŹDZIERNIKA 2019 R. DOT. USTALENIA 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.

K

Jednocześnie na tej samej mapie określono linią przerywaną koloni 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.

Na wniosek MKU-A (posiedzenie w dniu 26 luty 2021 r.) w szczególności dla osób niepełnosprawnych w koncepcji uwzględniono ponadstandardowe rozwiązania architektoniczne:

- Komfortowa winda z intuicyjnym bezdotykowym sterowaniem dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych z dysfunkcją narządu wzroku i ruchu,
- Szerokie klatki schodowe z dodatkowymi poręczami dostosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych z dysfunkcją narządu ruchu,
- Miejsca parkingowe dla osób, niepełnosprawnych – dodatkowe oświetlenie rozpraszające światło dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych z dysfunkcją narządu wzroku,
- Intuicyjne domofony z transmisją wizji i głosu oraz rozpoznawaniem twarzy dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym do potrzeb osób w wieku senioralnych mających problemy z pamięcią,

- Dobrze oświetlony teren wokoło budynku – zwiększenie ilości lumenów ponad PN dostosowane do potrzeb osób w wieku senioralnym ponad obowiązujące w tym zakresie regulacje prawne wynikające z PN,
- Inne udogodnienia w zależności od potrzeb i rodzaju schorzeń mieszkańców, np. duże i czytelne oznaczenia mieszkań, poszczególnych kondygnacji, wspomaganie otwierania drzwi, światło rozproszone o naturalnej barwie, kolorystyka wszelkich nawierzchni w odpowiednich kolorach oraz o odpowiedniej śliskości i kącie pochylenia, ze szczególnym uwzględnieniem osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

W zakresie ochrony środowiska uwzględniono wnioski o lokalizację pasieki (4 lub 6 uli) na dachu budynku. W związku z czym odstąpiono od modyfikacji koncepcji w zakresie kąta nachylenia połaci dachowych. Wizualizacja pasieki na dachu budynku została przedstawiona w załącznikach do wniosku w części graficznej.

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.

K

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, 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, 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. Oddział 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

K

retencji, oczek wodnych do 50m², przepuszczalnych nawierzchni, przeznaczone na wsiąkanie itp.

- 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 zamykanych 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 urządzoną zielenią niską oraz na dachu budynku przewiduje się aneks rekreacyjny z zielenią urządzoną dostępną 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: - powierzchnia dojeżdż, - powierzchnia dojazdu, zjazd do garażu, - pozostałe utwardzenia	213,55 m ² 70,10 m ² 140,45 m ² 21,00 m ²	24,89%
Projektowana powierzchnia biologicznie czynna:	236,80 m ²	27,60%
Projektowana powierzchnia biologicznie czynna	-	Minimum 25-40 % z uwzględnieniem zieleni na dachu budynku (projektowany teren zielony z pasieką)

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.

K

Przesłanianie i zacielenie – projektowany budynek nie będzie przesłaniał i zacieleniał 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:**

K

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.

W

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 Białegostoku.

Działka objęta inwestycją w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta* (Uchwała Nr XX/256/99 RMB z dnia 29 listopada 1999r. Z późniejszymi zmianami wchodzi w skład:

- obszaru strategicznego, który może być przeznaczony do rehabilitacji,
- obszaru szczególnej polityki w szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy),
- obszaru do zabudowy mieszkaniowej i usługowej z zachowaniem układu przestrzennego ulic; zabudowa zgodna z zasadami harmonijnego sąsiedztwa w zakresie gabarytów, charakteru i funkcji obiektu; przy zagospodarowaniu obszaru należy utrzymać istniejącą linię zabudowy w ulicach Wiktorii i Koszykowej; blaszany pawilon na Starym Rynku oraz garaże do likwidacji.

Zgodnie z rysunkiem *Polityki przestrzennej* przedmiotowy teren oznaczony jest jako pozostałe tereny zabudowane – do sukcesywnej modernizacji i uzupełnień. Znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej i na obszarze szczególnej polityki w celu ukształtowania śródmieścia o najwyższej jakości przestrzeniach publicznych (studia, konkursy).

K

**PLANOWANA INWESTYCJA NIE JEST SPRZECZNA Z ZAPISAMI
OBOWIĄZUJĄCEGO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA Z 1999r. ***

*Na mocy wyroków sądów administracyjnych do analizy przedmiotowego wniosku ma zastosowanie tzw. „stare studium” z 1999 r. (sygn. spraw II OSK 1491/20, II SAB/Bk 152/20). *W skrócie Studium z 1999 r. obowiązywało (ponownie) od 25 lipca 2019 r. do 5 grudnia 2019 r. W tym czasie został złożony wniosek inwestora w sprawie budowy Wili Rodzinnej przy ul. Modlińskiej 7. Studium z 2019 r. w ogóle nie ma zastosowania w tej sprawie – zgodnie z wyrokami sądów administracyjnych.*

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 okołomiejskim 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

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 ustanie 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.

W

- 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.*

K

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. 21 - 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**.
 $10,5\ \% \ z\ 47\ m \sim 4,935 = 5$

K

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**.

$$47 \times 4\ m^2 = 188\ m^2$$

K

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: $47\,600\text{ m}^2 > 188\text{ m}^2$

- Park Planty: $149\,400\text{ m}^2 > 188\text{ m}^2$

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.

$26\text{ mieszkań} \times 1,3 = 33,8$

$28\text{ mieszkań} \times 1,3 = 36,4$

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.

CZĘŚĆ GRAFICZNA – wszystkie wymagane prawem (ustawą oraz uchwałą) odległości przedstawiono dodatkowo koncepcji stanowiącej załącznik nr 1 do wniosku.

W ZAŁĄCZENIU PRZEDKŁADAM :

1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6 Ustawy*;
wraz z załącznikami:

- Rys.1. Koncepcja zagospodarowania terenu 1:500.
- Rys.2. Analiza nasłonecznienia – równonoc jesienna.
- Rys.3. Analiza nasłonecznienia – równonoc wiosenna.
- Rys.4. Rzut piwnicy 1:150.
- Rys.5. Rzut parteru 1:100.
- Rys.6. Rzut piętra I 1:100.
- Rys.7. Rzut piętra II 1:100.
- Rys.8. Rzut piętra III 1:100.
- Rys.9. Rzut piętra IV 1:100.
- Rys.10. Elewacja południowo - zachodnia 1:100.
- Rys.11. Elewacja północno – zachodnia 1:100.
- Rys.12. Elewacja północno – wschodnia 1:100.
- Rys.13. Elewacja południowo – wschodnia 1:100.
- Rys.13a. Widok 1 (od ulicy Poprzecznej).
- Rys.14. Widok 2 (od ulicy Modlińskiej).
- Rys.15. Widok 2 (od ulicy Bukowskiego).
- Rys.16. Widok 1 (od ulicy Modlińskiej - szersze ujęcie).
- Rys.16a. Widok 3 (od ulicy Bukowskiego – szersze ujęcie).
- Rys.17. Widok 4 (od ulicy Staszica – zdjęcie lotnicze).
- Rys.18. Widok 5 (od ulicy Warszawskiej – zdjęcie lotnicze).
- Rys.19. Powiązania inwestycji mieszkaniowej 1:500.
- Rys.19a. Powiązania inwestycji mieszkaniowej 1:500.
- Rys. 20. Powiązania funkcjonalne i przestrzenne inwestycji mieszkaniowej.

K

Pozostałe załączniki (w tym niezbędne oświadczenia inwestora, oświadczenia gestorów sieci oraz zaświadczenia z właściwych urzędów administracji) zostały dołączone do wniosku z dnia 31 października 2019 r. Nie zachodzi potrzeba ponownego załączania tych samych dokumentów, a wyłącznie zaktualizowanych.

.....
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)