



Białystok, 18 czerwca 2021 r.

Urząd Miejski w Białymstoku  
Departament Urbanistyki  
ul. Białówny 11

URB-IV.6721.1.43.2021

Ze złożonej przez Pana w dniu 17 czerwca 2021 r. modyfikacją wnioski z dnia 31 października 2019 r. dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynika, że:

- 1) projektowana inwestycja ma polegać na „budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działce nr 733, obręb 17 – Bojary, przy ul. Modlińskiej (róg Poprzecznej) w Białymstoku”, co nie znajduje odzwierciedlenia w złożonej w dniu 17 czerwca 2021 r. zmodyfikowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, w której na zamieszczonych rysunkach poszczególnych kondygnacji nie stwierdzono żadnych lokali usługowych;
- 2) zmodyfikowana bryła projektowanego budynku ma mieć 4 kondygnacje nadziemne, co nie znajduje odzwierciedlenia w złożonej w dniu 17 czerwca 2021 r. zmodyfikowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, w której na rysunkach nr: 2,3, 21 - przedstawiających analizy nasłonecznienia oraz powiązania funkcjonalne - wykazano, że budynek będzie miał V kondygnacji nadziemnych;
- 3) projektowany budynek będzie posiadał dach płaski, „co jest zgodne z wyrokami sądów administracyjnych, które zmieniły zakres obowiązywania mpzp” (na stronie nr 11 złożonej modyfikacji wniosku), co nie znajduje odzwierciedlenia w złożonej w dniu 17 czerwca 2021 r. zmodyfikowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanego zamierzenia inwestycyjnego, w której na stronie nr 14 wykazano, że w zakresie sposobu ukształtowania dachu nowo opracowana koncepcja nie spełnia wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) w zmodyfikowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanego zamierzenia inwestycyjnego brak jest informacji oraz elementów niezbędnych do kompleksowego przedstawienia struktury funkcjonalnej projektowanego budynku oraz zagospodarowania terenu objętego wnioskiem.

W związku z powyższym, na podstawie art. 7 ust. 9 oraz w związku z art. 7 ust. 16 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219, ze zm.), wzywam do:

- 1) usunięcia niezgodności istniejących pomiędzy treścią zmodyfikowanego po raz czwarty wniosku z dnia 31 października 2019 r. dotyczącej ustalenia lokalizacji inwestycji

mieszaniowej na działce nr 733 w obr. 17 („Bojary”), a dołączoną do tego wniosku zmodyfikowaną koncepcją urbanistyczno-architektoniczną z dnia 17 czerwca 2021 r. i doprowadzenia do zgodności tych dokumentów w zakresie:

- a) przeznaczenia funkcjonalnego projektowanego budynku,
  - b) liczby kondygnacji projektowanego budynku,
  - c) ustalenia zgodności (lub niezgodności) planowanej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego w zakresie ukształtowania dachu projektowanego budynku;
- 2) uzupełnienia zmodyfikowanej po raz czwarty koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z dnia 17 czerwca 2021 r. o następujące brakujące elementy:
- a) ponowne zamieszczenie w bilansie terenu działki nr 733 w obr. 17 („Bojary”) informacji o wielkości projektowanej powierzchni biologicznie czynnej terenu objętego inwestycją,
  - b) zwymiarowanie na rysunku nr 1, przedstawiającym koncepcję zagospodarowania terenu, położenia (odległości) południowo-wschodniego narożnika projektowanego budynku w stosunku do krawężnika jezdni zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Modlińskiej (droga gminna), w celu ustalenia, czy usytuowanie projektowanego obiektu budowlanego na działce nr 733 w obr. 17, spełnia (albo nie spełnia) wymagań wynikających z ustaleń art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470, ze zm.),
  - c) rysunek przedstawiający rzut V kondygnacji proj. budynku (tj. poziomemu znajdującego się na wysokości powyżej 1345 m od poziomu terenu) wraz z opisem pomieszczeń projektowanych na tej kondygnacji oraz zestawieniem ich powierzchni użytkowych,
  - d) uszczegółowienie rysunków elewacji projektowanego budynku o attyki i/lub balustrady, które będą musiały zostać zamontowane na dachu projektowanego budynku, w celu zapewnienia bezpiecznych warunków pracy pszczelarzowi, który będzie opiekować się - tj. doglądać - projektowaną pasieką (z 4 lub 6 uli) umieszczoną na dachu budynku,
  - e) rysunki przedstawiające projektowany budynek w całościowym rozwinięciu pierzei ulic: Poprzecznej i Modlińskiej w celu wykazania powiązań z sąsiadującą zabudową.

Ponadto informuję, że złożony przez Pana wniosek dotyczy działki nr 733 w obr. 17, która zgodnie z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków Białegostoku, położona jest przy ul. Poprzecznej, co oznacza, że autor koncepcji urbanistyczno-architektonicznej opisując lokalizację planowanej inwestycji nie powinien przypisywać jej adresu: „przy ul. Modlińska 7” – ponieważ taki adres nie został nadany ww. działce będącej przedmiotem złożonego wniosku.

Usunięcie ww. niezgodności w przedłożonej przez Pana czwartej modyfikacji złożonego wniosku z dnia 31 października 2019 r. oraz uzupełnienie nowo opracowanej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, jest niezbędne w celu prawidłowego i kompleksowego przedstawienia struktury funkcjonalnej projektowanego budynku oraz zagospodarowania terenu objętego wnioskiem, co jest wymogiem ww. ustawy.

Powyższe niezgodności oraz braki należy uzupełnić w terminie **14 dni** od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Nieuzupełnienie braków w ww. terminie będzie skutkowało procedowaniem złożonego wniosku w jego dotychczasowej wersji.

**z up. PREZYDENTA MIASTA**

*Agnieszka Anna Książńska*  
Dyrektor Departamentu Urbanistyki

Z-CA DYREKTORA  
Departamentu Urbanistyki

*Marcin Minasz*  
Marcin Minasz