

ZARZĄDZENIE NR419/21

PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia 01.04.2021 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Elizy Orzeszkowej i Marii Konopnickiej)

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741²) 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. 247³) zarządzam, co następuje:

§1

1. **Nie uwzględnia się uwag** dotyczących:

- 1) zmiany na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” wysokości górnej krawędzi elewacji równoległej do ul. Orzeszkowej z 8,8 m na 8,0 m;
 - 2) ustalenia linii zabudowy nieprzekraczalnej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW na minimalną odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną określoną w przepisach odrębnych.
2. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera Załącznik Nr 1 do niniejszego Zarządzenia.

§2

1. **Uznaje się za bezprzedmiotowe uwagi** dotyczące:

- 1) przesunięcia północnej granicy planu na linię rzeki Białej i włączenia do planu os. Mickiewicza obszaru funkcjonalnie z nim związanego;
- 2) zaplanowania na działkach nr ewid. 2130/1, 2130/2 i 1141 do 1144 w rejonie rzeki Białej parkingów dla mieszkańców osiedla;
- 3) wykreślenia możliwości lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”;
- 4) przywrócenia zapisu § 23 pkt. 2 projektu planu: „Na całym obszarze objętym planem zakazuje się piętrzenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych”;
- 5) zmiany w maksymalnej powierzchni zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” z 50 % do 35 % powierzchni działki budowlanej lub tylko nieznacznie większej;
- 6) wyłączenia dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW z przestrzeni publicznych;
- 7) wykreślenia z projektu planu treści § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b i c dopuszczających nadbudowę budynku przy ul. Mickiewicza 25 i zmianę formy dachu oraz powiększenie otworów okiennych w elewacji od strony ul. Orzeszkowej;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.

- 8) ustalenia na części terenu 10MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony budynku przy ul. Mickiewicza 27 na minimalną odległość od granicy z działką sąsiednią;
 - 9) ustalenia na części terenu 10MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony budynku przy ul. Orzeszkowej 2 na minimalną odległość od granicy z działką sąsiednią;
 - 10) zmiany treści § 57 ust. 5 pkt 1 lit. a poprzez dodanie: „z wyjątkiem istniejących na działce nr ewid. 2288 garaży typu „blaszak” oraz dopuszczenie ich wymiany na nowe tego typu”.
2. Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe uwag, o których mowa w ust. 1, zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

WZ. PREZYDENTA MIASTA

Rafał Rudnicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag, o których mowa w § 1 ust. 1

Ad. pkt 1 Parametry maksymalnej wysokości zabudowy, jaka może być realizowana na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, ani intensywności zabudowy nie uległy zmianie w stosunku do poprzedniej wersji projektu planu wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r. Zmiana dotyczy jedynie wysokości górnej krawędzi elewacji budynku od strony ul. Orzeszkowej.

Wysokość budynku, forma dachu oraz nachylenie połączy dachowych w zabudowie, jaka może zostać zrealizowana na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, nie uległy zmianie, jedynie wysokość górnej krawędzi elewacji od strony ulicy Orzeszkowej zmieniono z maksimum 8,0 m do maksimum 8,8 m. Z przepisów prawa nie wynika jednoznacznie jak ww. wysokość powinna być mierzona, co mogłoby rodzić problemy interpretacyjne.

W przypadku działki nr ewid. 2140 występuje znaczna różnica w ukształtowaniu terenu na odcinku przyległym do ulicy Orzeszkowej. Zmiana maksymalnej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, przy zachowaniu niezmiennych w stosunku do poprzednio wyłożonej do publicznego wglądu wersji projektu planu: wysokości budynku w kalenicy, formy dachu i nachylenia połączy dachowych oraz intensywności zabudowy, nie wpłynie na wysokość całkowitą budynku. Wprowadzona zmiana ma na celu jedynie prawidłowe, bez wątpliwości interpretacyjnych, ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji budynku, z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu i pozostałych ustaleń planistycznych.

Ad. pkt 2 W projekcie planu wyłożonym poprzednio (w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r.) do publicznego wglądu linie zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW zostały ustalone w odległościach (od granicy z działką sąsiednią) mniejszych niż określone w § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z § 12 ust. 10 ww. rozporządzenia, zachowanie odległości, o których mowa w ust. 1-9, nie jest wymagane w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową (tj. zakwalifikowaną, zgodnie z przeznaczeniem, jako użytek gruntowy drogi - dr).

Ze względu na niewielkie rozmiary działki nr ewid. 2140 w aktualnie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie przebieg linii zabudowy od strony dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW nieznacznie zmieniono. Miało to na celu umożliwienie lepszego wkomponowania nowej zabudowy w pierzeję ulicy Orzeszkowej, w przypadku której, jak w sąsiednich budynkach, kalenica ma być równoległa do ulicy.

Sposób wyznaczenia na rysunku projektu planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, mając na względzie ich lokalizację od strony ww. dróg wewnętrznych oraz na niewielkie rozmiary działki nr ewid. 2140, jest prawidłowy i uzasadniony.


WZ. PREZYDENTA MIASTA
Rafał Radziński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA



Uzasadnienie uznania za bezprzedmiotowe uwag, o których mowa w § 2 ust. 1

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia do 12 maja 2021 r. wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian. Powyższe uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe, ponieważ poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu lub dotyczyły terenów położonych poza granicami projektu planu. Jednakże treść zawartą w uwagach ponownie przeanalizowano. Poniżej przedstawiono następującą argumentację.

Ad. pkt 1 i 2 Wskazany w treści uwagi teren położony bezpośrednio wzdłuż rzeki Białej, poza granicami przedmiotowego opracowania, jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek od ronda im. A.P. Lussy do ul. Piastowskiej), uchwalonego uchwałą Nr LII/661/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 22 lutego 2010 r.

Teren ten w obowiązującym planie oznaczono na rysunku planu symbolem 4ZP,WS i przeznaczono pod zieleń urządzoną oraz wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Biała wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

Przedmiot uwagi wykracza poza granice obecnie procedowanej uchwały.

Ponadto, miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powinny zostać zapewnione na terenie, na którym przedmiotowe budynki zostały zrealizowane. Wskazane w treści uwagi działki stanowią własność gminy Białystok, a nie spółdzielni lub dewelopera, który realizował ww. zabudowę. Nieruchomości te są przeznaczone i docelowo zostaną zagospodarowane pod realizację nadrzecznych terenów zieleni – bulwarów rzeki Białej i służyć będą wszystkim mieszkańcom Białegostoku, a nie tylko części społeczności osiedla.

Ad. pkt 3 Jedna kondygnacja podziemna na części terenu 6MW wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego „B” została dopuszczona w poprzednio wyłożonej do publicznego wglądu wersji projektu planu. Do tych ustaleń wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone i nieuwzględnione zarządzeniem Nr 827/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 września 2020 r.

W projekcie planu na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”, biorąc pod uwagę dostarczoną opinię geotechniczną oraz dokumentację badań podłoża gruntowego dotyczącą działki nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej 7, dopuszczono realizację jednej kondygnacji podziemnej. Jednocześnie, wprowadzono zakaz wykonywania robót ziemnych poniżej zwierciadła wody gruntowej. Nie ma podstaw, żeby utrzymać na tej działce zakaz kondygnacji podziemnych przyjęty na podstawie bardziej ogólnego dokumentu jakim jest ekofizjografia, bez uwzględnienia szczegółowych badań gruntu wykonanych dla tej konkretnej nieruchomości. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej nie dostarczono innych szczegółowych badań gruntu dokumentujących odmienne uwarunkowania niż przedstawione w posiadanej już dokumentacji dotyczącej działki nr ewid. 2140.

Ad. pkt 4 Zmiana polegająca na wykreśleniu treści § 23 pkt. 2 projektu planu: „Na całym obszarze objętym planem zakazuje się piętrenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych została wprowadzona w poprzedniej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r.

Zagadnienie piętrzenia wód podziemnych i zmiany stosunków wodnych jest uregulowane m.in. ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne. Zgodnie z art. 234 ww. ustawy:

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.

4. Nakaz, o którym mowa w ust. 3, nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wodnoprawnego albo dokonania zgłoszenia wodnoprawnego, jeżeli są wymagane.

5. Postępowania w sprawie decyzji, o której mowa w ust. 3, nie wszczyna się, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym właściciel gruntu sąsiedniego dowiedział się o szkodliwym oddziaływaniu na jego grunt.

W planach miejscowych na obszarze miasta Białegostoku odstępuje się od regulowania kwestii piętrzenia wód i zmiany stosunków wodnych, ponieważ regulacja zawarta w ustawie jest regulacją pełną, a organ sporządzający plan miejscowy nie posiada upoważnienia do jej dodatkowego definiowania, czy też doprecyzowywania w planie miejscowym, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą tym bardziej pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do obowiązujących ustaw. Zgodnie z przepisami, w tym z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej, w planach miejscowych nie należy więc powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych.

Ad. pkt 5 Powierzchnia zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” nie uległa zmianie względem poprzednich wersji projektu planu.

Ze względu na niewielki rozmiar działki nr ewid. 2140 przy ul. Orzeszkowej powierzchnia zabudowy została ustalona na maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej. Jest to wskaźnik wyższy niż w przypadku zespołu istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w przypadku których powierzchnia zabudowy jest niższa i wynosi około 35 % powierzchni działki budowlanej. Przedmiotowe budynki położone są jednak na jednej dużej lub kilku większych obszarowo działkach, w granicach których zapewnione zostały wspólne tereny zieleni urządzonej, dojazdy i miejsca postojowe. W związku z tym wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ww. działek nie mogą stanowić odniesienia dla zabudowy realizowanej bezpośrednio w pierzei ulicy Orzeszkowej, na niewielkich powierzchniowo działkach. W przypadku nowej inwestycji pełen program użytkowy tj. powierzchnia biologicznie czynna, dojścia i miejsc postojowe muszą zostać zapewnione w granicach objętych planowaną inwestycją nieruchomości.

Ustalając parametry zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 2140 analizowano pozostałe działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie, w północnej pierzei ulicy Orzeszkowej, zbliżone parametrami i charakterem zabudowy do zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B”. To w nawiązaniu do sposobu ich zabudowy i zagospodarowania ustalono zarówno wysokość nowego budynku, formę dachu i kierunek kalenicy, jak również

maksymalną powierzchnię zabudowy, która w przypadku tych budynków znacznie przekracza 35 % powierzchni działki budowlanej i wynosi ponad 47 %. Powierzchnia zabudowy na części terenu 6MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „B” ustalona na maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej uwzględnia więc stan istniejący i wraz z pozostałymi ustaleniami projektu planu pozwoli na harmonijne uzupełnienie zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Ad. pkt 6 Kwestia zaliczenia dróg wewnętrznych 10KDW i 11KDW do przestrzeni publicznych nie jest przedmiotem obecnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Zmianą podlegającą aktualnie wyłożeniu do publicznego wglądu jest wyłącznie usunięcie z projektu rysunku planu projektowanych miejsc postojowych w drodze wewnętrznej 11KDW.

Zgodnie z § 18 ust. 1. pkt 1 projektu planu ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne. Jest to zasada przyjmowana w planach sporządzanych na całym obszarze śródmieścia Białegostoku. W odniesieniu do tych terenów dróg ustalono sposób zagospodarowania oraz określono, jakie obiekty i urządzenia, w tym tymczasowe mogą się znaleźć w liniach rozgraniczających tych dróg.

Ponadto, uwzględniając aktualne brzmienie art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono zagospodarowanie dróg publicznych i wewnętrznych uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej. Jest to bardzo istotny aspekt, który musi być uwzględniany zarówno w architekturze, jak i w planowaniu przestrzennym.

Zaliczenie dróg wewnętrznych do przestrzeni publicznych ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej obszaru, bez możliwości ich grodzenia oraz uporządkowanie i ujednoczenie sposobu zagospodarowania tych przestrzeni, w tym realizację miejsc postojowych. Kompletny układ przestrzeni publicznych – dróg publicznych i wewnętrznych wraz z ciągami pieszymi, zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną osiedla oraz bezpieczne i bezkolizyjne poruszanie się pieszych po osiedlu, zachowując istniejące, utrwalone już przejścia i skróty. Umożliwi ponadto oddzielenie funkcjonalne terenów zieleni urządzonej z miejscami rekreacji i wypoczynku, w tym placów zabaw dla najmłodszych, od wydzielonych parkingów i komunikacji.

Drogi wewnętrzne, w odróżnieniu od dróg publicznych, nie wymagają wykupu tych części gruntu przez gminę – drogi wewnętrzne mogą pozostać we własności i zarządzaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Ad. pkt 7 Zapisy dotyczące dopuszczalnego zakresu przekształceń budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Mickiewicza 25 położonego na części terenu 10MW wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, w tym nadbudowy, formy dachu oraz ewentualnego powiększenia otworów okiennych, zostały sformułowane w poprzedniej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, z zastrzeżeniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków (w odniesieniu do których formułowanie zakresu ochrony leży w gestii właściwego konserwatora zabytków), odbywa się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczalny zakres przekształceń budynku przy ul. Mickiewicza 25, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, w tym ewentualnej nadbudowy i rozbudowy, zostały uzgodnione z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Co więcej, na tę nieruchomość już wcześniej, przed przystąpieniem do prac planistycznych, wydano wytyczne konserwatorskie, które zostały uwzględnione w projekcie planu.

Ponadto, jednym z etapów procedury planistycznej jest uzgodnienie projektu miejscowego planu uzgodnienia przez właściwego konserwatora zabytków. Projekt planu z powyższymi zapisami dwukrotnie uzyskał pozytywne uzgodnienie Miejskiego Konserwatora Zabytków, który tym samym potwierdził prawidłowość tych ustaleń i uznał je za zasadne z punktu widzenia konserwatorskiego.

Decyzja o warunkach zabudowy jest odrębnym postępowaniem, w którym można ustalić jedynie kilka podstawowych parametrów zabudowy, nie jest zaś możliwe określenie zasad przekształceń tego budynku tak szczegółowo, jak w planie miejscowym. Decyzję o wz wydaje się w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego, dlatego też przedmiotowa decyzja nieingerująca w formę zewnętrzną budynku, a zezwalająca jedynie na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania została wydana. Co więcej, na jedną działkę budowlaną mogą być wydane różne decyzje o warunkach zabudowy, w zależności od zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy, gdyż decyzja jest odpowiedzią na konkretny wniosek.

Nie ma sprzeczności między wydaną, prawomocną decyzją o warunkach zabudowy, a ustaleniami projektu planu miejscowego, który doprecyzowuje i rozszerza dopuszczalny zakres prac określony w decyzji o wz. Zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Ad. pkt 8 i 9 Sposób wyznaczenia linii zabudowy na terenie 10MW, w tym na części tego terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” nie uległ zmianie w poprzedniej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca do 30 lipca 2020 r.

Odległość ściany budynku od granicy z działką sąsiednią reguluje § 12 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ww. przepisem budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy oraz 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.

Sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, dopuszcza się jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość. W przedmiotowym wypadku, ze względu na niewielkie rozmiary działki, w ust. 5 pkt 1 lit. a projektu tekstu planu na terenie 10MW dopuszczono sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, uwzględniając stan istniejący. Na działce nr ewid. 2154/4 zlokalizowany jest zespół garaży murowanych, usytuowany po granicy z działkami nr ewid. 2144, nr ewid. 2154/7, na której znajduje się budynek przy ul. Orzeszkowej 2 oraz nr ewid. 2275, zabudowanej budynkiem przy ul. Mickiewicza 27. Wprowadzanie nakazu odsunięcia zabudowy na tym terenie o 3 m lub 4 m od granicy z działką sąsiednią nie byłoby uzasadnione. Wykreślenie z projektu planu zapisu dopuszczającego sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej byłoby również niezasadnione i niezgodne ze stanem faktycznym.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że wprowadzenie do planu miejscowego ustaleń dotyczących odległości, w jakiej należy sytuować ścianę z otworami okiennymi lub bez nich, odmiennych od obowiązujących przepisów prawa byłoby niezgodne z zasadami sporządzania planów oraz techniki prawodawczej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których sporządza się projekt budowlany, nie mogą pozostawać w sprzeczności z normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy Prawo budowlane. Zgodnie z przepisami w planach miejscowych nie należy także powtarzać kwestii uregulowanych w aktach prawnych hierarchicznie wyższych. W związku z tym rada gminy lub miasta nie jest uprawniona do regulowania, definiowania czy też doprecyzowywania w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego, jako zasady, z wyjątkiem dopuszczenia lokalizacji budynku po granicy z działką sąsiednią, odległości ściany z otworami okiennymi lub bez nich w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną, skoro ustawodawca uczynił to w przepisach rangi podstawowej.

Należy także zaznaczyć, że zapis o dopuszczeniu sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej nie zwalnia z obowiązku spełnienia pozostałych przepisów prawa, ustaw i rozporządzeń regulujących m.in. kwestie przesłaniania budynków sąsiednich, ochrony przeciwpożarowej oraz zabezpieczenia budynków sąsiednich w czasie budowy.

Ad. pkt 10 Uwaga dotycząca garaży typu „blaszak” była już analizowana i została nieuwzględniona zarządzeniami Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 189/20 z dnia 16 marca 2020 r. oraz Nr 827/20 z dnia 09 września 2020 r. Zmianą podlegającą aktualnie wyłożeniu do publicznego wglądu jest wyłącznie umożliwienie realizacji garaży murowanych w liniach zabudowy a-b-c-d przy granicy z działką sąsiednią nr ewid. 2165/4.

W planach miejscowych obejmujących śródmieście Białegostoku, szczególnie na terenach położonych od strony przestrzeni publicznych – ulic, placów i terenów zieleni urządzonej, w tym bulwarów rzeki Białej, jako zasadę, ustala się zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” i docelową likwidację tych już istniejących. Ustalenie to dotyczy wszystkich garaży – zarówno tych zlokalizowanych na działkach spółdzielni bądź prywatnych, jak też na działkach gminnych i oznacza, że wymiana ich na nowe tego typu nie jest możliwa. Nie przewiduje się wyjątku od tej zasady dla garaży typu „blaszak” zlokalizowanych na działce nr ewid. 2288.

Jednocześnie, nie oznacza to, że istniejące garaże „blaszaki” muszą być usunięte zaraz po wejściu w życie planu, co było już wyjaśniane na poprzednich dyskusjach publicznych i w zarządzeniach Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag. Istniejące garaże mogą pozostać w obecnej lokalizacji i nadal być przedmiotem dzierżaw na dotychczasowych zasadach.

Jedyną, podlegającą aktualnie wyłożeniu do publicznego wglądu, zmianą w tekście i rysunku w odniesieniu do formy nowych garaży jest oznaczony na szaro i wyznaczony linią zabudowy a-b-c-d fragment terenu 18MW, na którym dopuszczono dodatkowo realizację garaży murowanych na zasadzie kontynuacji oraz w gabarytach i formie tych już istniejących przy granicy z działką sąsiednią nr ewid. 2165/4, co zostało opisane w zarządzeniu Nr 827/20 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 09 września 2020 r. Ustalenie to nie dotyczy jednak garaży typu „blaszak” zlokalizowanych na działce nr ewid. 2288, a jest jedynie dopuszczeniem dotyczącym działek wyznaczonych nieprzekraczalną linią zabudowy a-b-c-d, co nie było możliwe w poprzedniej wersji projektu planu.

WZ. PREZYDENTA MIASTA
R. Radwicki
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA