

ZARZĄDZENIE NR 599/21

PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia 19 lipca 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej)**

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.<sup>1</sup>), 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. 741<sup>2</sup>) 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. 247<sup>3</sup>) zarządzam, co następuje:

§1

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

- 1) przeznaczenia części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 2) przywrócenia zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca;
  - 3) niezgodności ustaleń projektu zmiany planu dotyczących działki przy ul. Mickiewicza 20/1 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.
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) dopuszczenia remontu, przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego na działce przy ul. Mickiewicza 20/1 położonego na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”;
  - 2) utrzymania na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” parametrów i wskaźników zabudowy określonych w obowiązującym planie dla terenu 7MN;
  - 3) przywrócenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” od granicy z działką nr ewid. 2055 przy ul. Grottgera 4.
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  
Zbigniew Niktorowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 1338.

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

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922 i 1211.

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

**Ad. pkt 1 i 2** Część działki nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 już w obowiązującym planie miejscowym została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową (teren 8.2MW,U wydzielenie wewnętrzne „B”). W projekcie zmiany planu pozostały fragment tej działki, dotychczas położony na terenie 7MN, zabudowany obecnie budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1, również włączono do terenu 8.2MW,U i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

W celu rozróżnienia ustaleń planistycznych dla tej części działki nr ewid. 2057, między innymi ze względu na jej położenie między istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Grottgera 4 i Parkowej 3, została ona wyznaczona jako wydzielenie wewnętrzne „C”. W jego granicach utrzymano parametry zabudowy tj. maksymalną wysokość budynku i powierzchnię zabudowy oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – jak w obowiązującym planie.

Włączenie działki nr ewid. 2057 w całości do terenu 8.2MW,U miało na celu umożliwienie łącznego zagospodarowania przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z dopuszczeniem usług) i wydzielenie – czy to w istniejącym, czy też w projektowanym budynku, więcej niż dwóch lokali. Należy bowiem pamiętać, że zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333) ilekroć jest mowa o budynku mieszkalnym jednorodzinny należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Budynek mieszkalny wielorodzinny to budynek o więcej niż dwóch wydzielonych lokalach.

Przeznaczenie części działki nr ewid. 2057 zabudowanej budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną byłoby jedynie usankcjonowaniem stanu istniejącego, podczas gdy ustalenia projektu zmiany planu dopuszczają pełniejsze wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości lub jej zbilansowanie w ramach wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Jednocześnie dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku przy ul. Mickiewicza 20/1.

Nowa zabudowa jednorodzinna na tej nieruchomości nie będzie jednak możliwa, w związku z tym wprowadzenie na terenie 8.2MW,U (zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej) zakazu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie innej niż wolno stojąca również nie ma uzasadnienia.

**Ad. pkt 3** Uwaga dotycząca niezgodności projektu zmiany planu z ustaleniami studium, a w szczególności ze stroną 333 dokumentu, nie może zostać uwzględniona. Wskazaną w treści uwagi ww. stroną stanowi Rys. 1 „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – Zagospodarowanie terenu”. Jest to mapa odwzorowująca istniejące zagospodarowanie terenu, a więc uwarunkowania, na której, zgodnie ze stanem faktycznym, działkę nr ewid. 2057 przy ul. Mickiewicza 20/1 wskazano jako zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny.

Uwarunkowania studium nie stanowią jednak podstawy do rozstrzygnięcia o zgodności planu miejscowego ze studium. Taką podstawę stanowią kierunki zagospodarowania miasta, które zilustrowane zostały w części drugiej dokumentu między innymi na Rys. 1 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna”.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. przedmiotowy obszar, w tym działkę nr ewid. 2057, określono jako 1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na obszarze 1CS:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Ustalenia projektu przedmiotowej zmiany planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Nikitorowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

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

Ww. uwagi uznano za bezprzedmiotowe, ponieważ ustalenia projektu zmiany planu wypełniają zawarte w ich treści postulaty. Jednakże treść zawarta w uwagach została szczegółowo przeanalizowana. Poniżej przedstawiono następującą argumentację.

**Ad. pkt 1 i 2** W projekcie zmiany planu fragment działki nr ewid. 2057, zabudowanej obecnie budynkiem przy ul. Mickiewicza 20/1, położony w obowiązującym planie na terenie 7MN, włączono do terenu 8.2MW,U (jako część tego terenu wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C”) i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową. Maksymalna wysokość budynku, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna oraz forma dachu i sposób wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy, określone dla tej działki w planie obowiązującym, zostały utrzymane. Jedynie przeznaczenie z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmieniono na wielorodzinną i usługową, co nie wyklucza dalszego użytkowania istniejącego budynku.

W ustaleniach szczegółowych dotyczących części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C” nie powtórzono zawartego w obowiązującym planie dopuszczenia remontu, przebudowy i rozbudowy budynku istniejącego na działce przy ul. Mickiewicza 20/1. Nie było to konieczne, ponieważ zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 2 obowiązującego planu cyt.: „Na obszarze objętym planem dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych”. Zapis ten obowiązuje i nie został zmieniony ustaleniami procedowanej zmiany planu.

**Ad. pkt 3** W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C”, w tym wyznaczona od strony granicy z działką nr ewid. 2055, ustalone w obowiązującym planie, zostały utrzymane. Przedmiotowa nieprzekraczalna linia zabudowy posiada swoją kontynuację na terenach sąsiednich 7MN oraz na części terenu 8.2MW,U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A”, położonych poza granicami zmiany planu. Na rysunku linia ta była uwidoczniona, jednak w celu poprawy czytelności rysunku zmiany planu kolor nieprzekraczalnych linii zabudowy zostanie zmieniony w sposób nie budzący wątpliwości.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
*Zbigniew Nikitorowicz*  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA