

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2021 r.

**w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 733 w obr. 17 (Bojary)
przy ul. Poprzecznej w Białymstoku.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym: (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 7 ust. 1 i 4 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 z późn. zm.¹⁾), uchwala się co następuje:

§ 1. Odmawia się ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 733 w obr. 17 (Bojary) przy ul. Poprzecznej w Białymstoku.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Łukasz Prokorym

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 471, Dz. U. z 2021 r. poz. 922.

Uzasadnienie

W dniu 31 października 2019 r. Pan ██████████ wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na działce nr ewid. 733 w obr. 17 (Bojary) w Białymstoku na podstawie przepisów 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 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą. Zgodnie z rejestrem ewidencji gruntów i budynków Miasta Białegostoku przedmiotowa działka położona jest przy ul. Poprzecznej.

Ww. wniosek został pozostawiony bez rozpatrzenia pismem z dnia 28 listopada 2019 r. z powodu braków formalnych. Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku Sygn. akt II SAB/Bk 152/20 z dnia 20 października 2020 r. Prezydenta Miasta Białegostoku został zobowiązany do nadania biegu wnioskowi z dnia 31 października 2019 r. Pana ██████████ w terminie 14 dni od daty zwrotu akt organowi. Wniosek został procedowany powtórnie i został zamieszczony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 8 lutego 2021 r.

W toku prowadzonego postępowania wniosek został czterokrotnie zmodyfikowany przez inwestora zgodnie z art. 7 ust. 16 ww. ustawy (do czasu podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji przez radę gminy, inwestor może modyfikować wniosek). Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku stosuje się przepisy art. 7 ust. 1-15 ww. ustawy - czyli ponawia się procedurę od początku.

Pierwotny wniosek oraz każdą kolejną modyfikację zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku i na portalu www.bialystok.pl oraz poddano uzgodnieniom i opiniowaniu zgodnie z art. 7 ust. 12 i 14 ustawy:

1) Pierwotny wniosek dotyczył budowy 5-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, zwieńczonego dachem płaskim, wraz z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce o łącznej powierzchni 858,00 m². Planowana powierzchnia zabudowy wynosiła ok. 407,65 m² (ok. 47,51 % powierzchni działki), powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy) wynosiła ok. 213,55 m² (ok. 24,89 % powierzchni działki), powierzchnia biologicznie czynna wynosiła ok. 236,80 m² (ok. 27,60 % powierzchni działki). W ramach inwestycji Inwestor planował wybudować od 26 do 28 mieszkań o łącznej powierzchni od 1297,85 do 1308,75 m². Powierzchnia budynku przeznaczona pod działalność usługową lub handlową wynosiła 109,70 m². Wysokość budynku wynosiła ok. 16,90 m.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 37 miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 3 miejsca postojowe dla funkcji usługowej (wszystkie miejsca przewidziano w kondygnacji podziemnej budynku). Teren ma być wyposażony w infrastrukturę techniczną: przewidziano dostęp do energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody oraz odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i wód opadowych.

Pierwotny wniosek został opublikowany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 8 lutego 2021 r. Do pierwotnej wersji wniosku w wyznaczonym terminie t.j. do dnia 1 marca 2021 r. złożono dwa pisma z uwagami od osób prywatnych (uwagi zbiorowe) oraz pisma Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddział w Białymstoku i Stowarzyszenia „Nasze Bojary” (w załączeniu). Uwagi wyrażają sprzeciw wobec zamiaru lokalizacji zabudowy o określonej we wniosku funkcji, formie architektonicznej oraz intensywności, naruszającej w sposób istotny jednorodność skali i charakteru istniejącego zespołu "zabudowy bojarskiej", na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków oraz objętym ochroną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem składających uwagi przedmiotowa inwestycja nie spełnia także wymogów ustawy.

Ww. wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez (pisma w załączeniu): Marszałka Województwa Podlaskiego - pismem znak PP.42.1.2021 z dnia 19 lutego 2021 r., Wojewódzką Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Białymstoku - opinia Nr 21/NZ/2021 z dnia 16 lutego 2021 r. oraz Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 3 marca 2021 r.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 26 lutego 2021 r. negatywnie zaopiniowała przedmiotowy wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podkreślając, że wskazany teren nie jest odpowiedni do lokowania inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. W opinii członków Komisji opiniowany projekt lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nieprawidłowo wkomponowany został w obszar cenniego historycznie osiedla Bojary. W opinii członków kworum Komisji projekt nie uwzględnia wielu aspektów harmonijnego sąsiedztwa z zabytkową substancją, m.in. w zakresie zachowania skali, estetyki i funkcji. Zdaniem

Komisji projekt inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. gr. 733 w obr. 17, położonej na osiedlu Bojary u zbiegu ulic: Modlińskiej i Poprzecznej w Białymstoku nie może zostać pozytywnie zaopiniowany, ponieważ:

- a) jest niezgodny z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku*,
- b) przedstawione rozwiązanie projektowe zaburza wartości kulturowe osiedla Bojary, ponieważ projektowany obiekt nie dopasowuje się do sąsiedniej zabudowy w zakresie funkcji, skali, gabarytów oraz estetyki,
- c) proponowaną zabudowę charakteryzuje zbyt wysoka intensywność,
- d) powstanie zabudowy o wysokiej intensywności stwarza zagrożenie przekroczenia maksymalnej chłonności komunikacyjnej w rejonie planowanej inwestycji,
- e) prezentowane założenie nie oferuje rozwiązań dla osób niepełnosprawnych innych niż podstawowe,
- f) zastosowane rozwiązania projektowe nie zapewnią odpowiednich warunków życia mieszkańców w zakresie dostępu do przestrzeni wspólnych, miejsc przeznaczonych do rekreacji i terenów zieleni.

Pozostałe organy opiniujące wniosek (tj. Wojewoda Podlaski, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Komenda Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Podlaski Oddział Straży Granicznej, Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji w Białymstoku) nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Pierwotny wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej uzgodnił Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 3 marca 2021 r. **Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 5 marca 2021 r. nie uzgodnił przedmiotowego wniosku.** Zdaniem Organu realizacja budynku zgodnie z wnioskiem doprowadziłaby do powstania zabudowy niewłaściwej pod względem architektonicznym do tej części miasta. Planowana inwestycja nie wkomponuje się harmonijnie w istniejące otoczenie. Przewidziana zabudowa odbiega od skali i proporcji bryły, w szczególności występującej przy ul. Poprzecznej.

2) Pierwsza modyfikacja polegała głównie na uszczegółowieniu zapisów dotyczących przystosowania obiektu dla osób starszych i niepełnosprawnych, wprowadzeniu pasieki złożonej z 4 lub 6 uli tradycyjnych (drewnianych) lub plastikowych na dachu budynku oraz modyfikacji powierzchni biologicznie czynnej.

Pierwsza modyfikacja wniosku została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 19 marca 2021 r. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 9 kwietnia 2021 r. wpłynęła 1 uwaga osób prywatnych (uwagi zbiorowe). Przedmiotową modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozytywnie zaopiniował (pisma w załączeniu): Marszałek Województwa Podlaskiego - pismem znak PP.42.2.2021 z dnia 31 marca 2021 r., Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Białymstoku - opinia Nr 28/NZ/2021 z dnia 25 marca 2021 r., Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 7 kwietnia 2021 r. oraz Podlaski Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej pismem z dnia 25 marca 2021 r. – opinia nr WZ.5562.12.2021.DL.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Archetktoniczna na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2021 r. (posiedzenie dotyczyło rozpatrzenia pierwszej i drugiej modyfikacji wniosku) negatywnie zaopiniowała przedmiotową modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Pozostałe organy opiniujące (tj. Wojewoda Podlaski, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Podlaski Oddział Straży Granicznej, Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji w Białymstoku), nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2021 r. nie uzgodnił przedmiotowej modyfikacji wniosku podtrzymując stanowisko, iż planowana inwestycja w takim kształcie i wielkości doprowadziłaby do powstania zabudowy niewłaściwej pod względem architektonicznym do tej części miasta oraz nie wkomponuje się harmonijnie w istniejące otoczenie. Tym samym, przewidziana zabudowa odbiega od skali i proporcji bryły, w szczególności występującej przy ul. Poprzecznej.

Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku pismem z dnia 30 kwietnia 2021 r. uzgodnił ww. modyfikację.

3) Kolejna, druga modyfikacja polegała głównie na doprecyzowaniu rozwiązań dedykowanych osobom

niepełnosprawnym oraz odstąpienia od definiowania materiałowego uli w pasiece lokalizowanej na dachu projektowanego budynku.

Druga modyfikacja wniosku została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 1 kwietnia 2021 r. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 22 kwietnia 2021 r. wpłynęło 1 pismo z uwagami osób prywatnych (uwagi zbiorowe). Drugą modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozytywnie zaopiniował (pisma w załączeniu): Marszałek Województwa Podlaskiego - pismem znak PP.42.3.2021 z dnia 8 kwietnia 2021 r., Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Białymstoku - opinia Nr 37/NZ/2021 z dnia 13 kwietnia 2021 r., Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 7 kwietnia 2021 r. oraz Podlaski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r. – opinia nr WZ.5562.12.1.2021.DL.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2021 r. (posiedzenie dotyczyło rozpatrzenia pierwszej i drugiej modyfikacji wniosku) negatywnie zaopiniowała przedmiotową modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przedstawione modyfikacje (pierwsza i druga) omawianego projektu nie wniosły żadnych istotnych zmian w porównaniu z projektem pierwotnym, który był przedmiotem obrad Komisji na poprzednim posiedzeniu. Modyfikacje te w żadnej mierze nie są odpowiedzią na podstawowy zarzut, jakim był brak harmonijnego dostosowania obiektu do cennego historycznie układu urbanistycznego osiedla Bojary. Komisja podtrzymała zdanie, że przedłożona do zaopiniowania koncepcja projektowa budynku wielorodzinnego o takiej skali, formie architektonicznej i tak dużej intensywności, stanowi poważne zaburzenie integralności i spójności istniejącej tu tradycyjnej zabudowy, będącej jednym z głównych elementów tożsamości miejsca. Realizacja projektu byłaby zakłóceniem ładu przestrzennego i dewastacją wartości kulturowych tej części osiedla Bojary, a tym samym uszczupleniem historycznego dziedzictwa miasta. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowej spełniającej wymogi ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* jest nieodpowiednia ze względu na liczne kolizje, w tym m.in. ustawowy wymóg realizacji zabudowy wielorodzinnej o ilości co najmniej 25 mieszkań. W związku z tym, na przedmiotowym terenie zasadna jest realizacja zabudowy na podstawie zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto Komisja stwierdziła, że zmodyfikowany wniosek zawiera sprzeczne informacje w części pisemnej. We wniosku w pkt 5 zawarto informację o uporządkowaniu terenu i zapewnieniu kontynuacji i ciągłości zabudowy, natomiast w pkt 11 wskazano, że inwestycja narusza zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) w zakresie nieuwzględnienia rodzaju zabudowy jednorodzinnej, tj. braku jej kontynuacji i ciągłości.

Pozostałe organy opiniujące wniosek (tj. Wojewoda Podlaski, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Podlaski Oddział Straży Granicznej, Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji w Białymstoku) nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2021 r. nie uzgodnił drugiej modyfikacji wniosku podtrzymując swoje wcześniejsze stanowisko w ww. przedmiotowej sprawie.

Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku pismem z dnia 8 kwietnia 2021 r. uzgodnił ww. modyfikację.

4) Kolejna, trzecia modyfikacja polegała głównie na zmianie przedstawionej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej projektowanego budynku poprzez zmniejszenie ilości kondygnacji nadziemnych, zmniejszenie ogólnej powierzchni użytkowej mieszkań, zmniejszeniu kubatury budynku, a także zmianie widoków elewacji zewnętrznych.

Trzecia modyfikacja wniosku została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 24 maja 2021 r. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 14 czerwca 2021 r. wpłynęło 1 pismo z uwagami osób prywatnych (uwagi zbiorowe) i Stowarzyszenia „Nasze Bojary” oraz pismo Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Oddział w Białymstoku. Trzecia modyfikacja wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej została pozytywnie zaopiniowana przez (pisma w załączeniu): Marszałek Województwa Podlaskiego - pismem znak PP.42.4.2021 z dnia 8 czerwca 2021 r., Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Białymstoku - opinia Nr 56/NZ/2021 z dnia 31 maja 2021 r., Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 8 czerwca 2021 r. oraz Podlaski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej pismem z dnia 1 czerwca 2021 r. – opinia nr WZ.5562.12.2.2021.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 26 maja 2021 r. negatywnie zaopiniowała przedmiotową modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. W opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej powstanie zabudowy wielorodzinnej we wskazanej lokalizacji prowadzi do zaburzenia przyjętych norm urbanistycznych i zanegowania zasadności rygorystycznych norm i regulacji przyjętych w odniesieniu do zabudowy Bojar. Tym samym może przyczynić się do utraty zaufania społecznego w odniesieniu do działalności organów kształtujących politykę przestrzenną miasta. Ponadto realizacja przedmiotowego obiektu będzie stała w elementarnej sprzeczności z podstawowymi zasadami ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego Bojar. Stwierdzono również, że przedstawiona modyfikacja w żaden sposób nie wpływa na fundamentalne kwestie podnoszone przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na poprzednich posiedzeniach poświęconych przedmiotowej sprawie. W opinii Komisji realizacja przedstawionej koncepcji zabudowy wielorodzinnej będzie stanowiła złamanie zasad prawidłowego projektowania w utrwalonych zespołach zabudowy a ponadto, doprowadzi do zaburzenia integralności i spójności istniejącej tradycyjnej zabudowy oraz spowoduje dewastację wartości kulturowych Bojar. Zauważono również, że zapisy ustawy o *ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* powinny być stosowane rozważnie, wyłącznie w uzasadnionych przypadkach a zastosowanie ww. ustawy na wskazanym obszarze stanowi niebezpieczny precedens. Ponadto może to skutkować trudnością w realizacji zabudowy na pozostałych terenach zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego.

Pozostałe organy opiniujące wniosek (tj. Wojewoda Podlaski, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Podlaski Oddział Straży Granicznej, Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji w Białymstoku) nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem z dnia 17 czerwca 2021 r. nie uzgodnił przedmiotowej modyfikacji wniosku wskazując na niespójny charakter przesłanego projektu ww. modyfikacji. Ponadto stwierdzono, że uzgodnienie przedmiotowej modyfikacji wniosku z dnia 21 maja 2021 r. byłoby działaniem niezgodnym z przepisami art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2021 r. poz. 710), który stanowi że ochrona zabytków polega w szczególności na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu (m.in.) zapewnienie im warunków umożliwiających trwałe zachowanie oraz zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków.

Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku pismem z dnia 27 maja 2021 r. uzgodnił ww. modyfikację.

5) Ostatnia, czwarta modyfikacja wniosku polegała na wyniesieniu maszynowni windy ponad projektowany poziom dachu, usunięciu funkcji usługowej z budynku, usunięciu pasieki złożonej z 4 lub 6 uli z dachu budynku. Ostatecznie zmodyfikowany wniosek dotyczy budowy 4-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zwieńczonego dachem płaskim, wraz z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na działce o łącznej powierzchni 858,00 m². Planowana powierzchnia zabudowy wynosi ok. 341,76 m² (39,83 % powierzchni działki), powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy) wynosi 198,33 m² (23,12 % powierzchni działki), powierzchnia biologicznie czynna wynosi 277,86 m² (32,38 % powierzchni działki). W ramach inwestycji Inwestor planuje wybudować 28 mieszkań o łącznej powierzchni do 945,35 m². Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna przewiduje lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 37 miejsc postojowych (wszystkie miejsca przewidziano w kondygnacji podziemnej budynku). Koncepcja zakłada realizację 4-kondygnacyjnego budynku o wysokości 13,45 m, z kondygnacją podziemną. Teren ma zostać wyposażony w infrastrukturę techniczną: przewidziano dostęp do energii elektrycznej, ciepłej, gazu i wody oraz odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i wód opadowych do miejskich sieci infrastruktury technicznej. Inwestor wykazał, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych określonym w ustawie oraz w uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostok (Dz. Urz. Woj. Podl. 2018 poz. 5301).

Czwarta modyfikacja wniosku została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 8 lipca 2021 r., w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku oraz na portalu www.bialystok.pl. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 29 lipca 2021 r. wpłynęło 1 pismo z uwagami osób prywatnych (uwagi zbiorowe). Mieszkańcy wnioskują o całkowite odrzucenie przedmiotowego wniosku. Czwartą modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej pozytywnie zaopiniowały (pisma w załączeniu): Marszałek Województwa Podlaskiego - pismem znak PP.42.5.2021 z dnia 26 lipca 2021 r.,

Wojewódzka Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Białymstoku - opinia Nr 89/NZ/2021 z dnia 15 lipca 2021 r., Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 22 lipca 2021 r. oraz Podlaski Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej pismem z dnia 27 lipca 2021 r. – opinia nr WZ.5562.12.3.2021.

Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna na posiedzeniu w dniu 14 lipca 2021 r. negatywnie zaopiniowała przedmiotową modyfikację wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej podkreślając, że od pierwszego posiedzenia, na którym prezentowano przedmiotowy projekt, Komisja stoi na stanowisku, że obiekt o takiej skali i formie doprowadzi do zaburzenia ładu przestrzennego tej części miasta. Ponadto stwierdzono, iż przedłożona do zaopiniowania koncepcja projektowa budynku wielorodzinnego nie współgra z sąsiadującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Pozostałe organy opiniujące wniosek (tj. Wojewoda Podlaski, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Białymstoku, Wojewódzki Sztab Wojskowy, Podlaski Oddział Straży Granicznej, Delegatura Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Komenda Wojewódzka Policji, Komenda Miejska Policji w Białymstoku) nie przedstawiły opinii w wyznaczonym terminie, co zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy uznaje się za brak zastrzeżeń.

Czwarta modyfikacja wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej została uzgodniona przez Zarząd Dróg Miejskich Urzędu Miejskiego w Białymstoku - pismem z dnia 13 lipca 2021 r. oraz **uzgodniona przez Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2021 r. znak Z.5151.122.2021.JS.** W treści ww. postanowienia stwierdzono, że: „Planowana inwestycja w takim kształcie i wielkości jest dopuszczalna pod względem architektonicznym do tej części miasta oraz wkomponuje się w istniejące otoczenie. Tym samym, przewidziana zabudowa nie będzie zaburzać skali i proporcji bryły, w szczególności przy ul. Poprzecznej. W związku z powyższym przedmiotowa modyfikacja wniosku z dnia 5 lipca 2021 r. jest zgodna także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała nr XVIII/174/07, podjętą przez Radę Miejską w Białymstoku, w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).”

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że przedmiotowa inwestycja jest niezgodna z obowiązującym planem miejscowym. W procedowanym wniosku została uwzględniona jedynie maksymalna powierzchnia zabudowy określona w planie dla działki, której dotyczy przedmiotowa inwestycja.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza) (uchwała Rady Miejskiej Białegostoku Nr XVIII/174/07 z dnia 29 października 2007 r.). Przedmiotowa nieruchomość jest położona w kwartale zabudowy pomiędzy ulicami: Modlińską, Poprzeczną, S. Staszica oraz ciągiem pieszo-jezdnym, zabudowanego wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Działka nr ewid. 733 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 5.3MN i przeznaczonym pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami.** Działka ta znajduje się na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją KL.WKZ – 5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r., nr rej. 406. Działka nr ewid. 733 w obr. 17 (Bojary) została zakupiona w stanie prawnym obowiązywania ww. planu miejscowego, którego ustalenia zakładają na przedmiotowej nieruchomości zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nakazują jej realizację w oparciu o wzornik. Wobec powyższego Kupujący miał świadomość zarówno ustalonego w planie przeznaczenia działki, parametrów i wskaźników zabudowy przedmiotowej nieruchomości, a także konieczności zabudowy w oparciu o jeden z wybranych typów wzornika.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 97 ha zawarty pomiędzy ulicami: Sienkiewicza, Ryską, Kraszewskiego, Towarową, Skorupską, Św. Wojciecha, J.K. Branickiego, Pałacową i Ogrodową. Obszar objęty planem położony jest w przeważającej części na obszarze miasta wpisanym do rejestru zabytków. Jednym z głównych celów tego planu było określenie sposobu zagospodarowania terenów, na których została jeszcze zachowana tradycyjna drewniana zabudowa, oparta o historyczną siatkę ulic, a także znalezienie skutecznej metody ochrony tych obszarów i obiektów, w porozumieniu z konserwatorem zabytków. W tym celu w planie miejscowym wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, obejmujące obszary wymagające szczególnej ochrony, jednym z których jest, stanowiący tzw. Serce Bojar, teren położony pomiędzy ulicami Słonimską, Glinianą, Skorupską, projektowanym odcinkiem Św. Wojciecha, Staszica, Modlińską i Stary Rynek. W granicach ww. stref ochrony konserwatorskiej ustalono przeznaczenie terenów głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami w formie budynków wolno stojących, z zakazami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej w formie szeregowej. Plan szczegółowo określa wszelkie parametry zabudowy w odniesieniu do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Ponadto, **w ustaleniach dla wymienionych wyżej obszarów,**

na działkach niezabudowanych, zastosowano, po raz pierwszy w planie miejscowym, metodę realizacji zabudowy według ściśle określonego wzornika zabudowy bojarskiej. Został on opracowany na podstawie materiałów archiwalnych i inwentaryzacji obiektów istniejących. Na wskazanych działkach budowlanych, na których istnieją budynki zabytkowe przyjęto, że należy utrzymać ich formę architektoniczną, w przypadku rozbiórki dokonać ich odtworzenia według pierwowzoru. Przedmiotowy plan dotyczy obszarów szczególnych zjawisk przestrzennych i związanych z nimi konfliktów. Mając powyższe na względzie zaproponowano, już na wstępnym etapie prac nad planem, wszystkim zainteresowanym udział w pracach planistycznych. Wskutek tego zawiązała się grupa robocza składająca się, poza autorami planu, z reprezentantów stowarzyszeń społecznych - w tym Stowarzyszenia Nasze Bojary, architektów spoza urzędu, mieszkańców, Rady Osiedla Bojary oraz służb konserwatorskich. Członkowie zespołu brali czynny udział w pracach nad projektem planu. Wypracowane wspólnie ustalenia były szeroko konsultowane społecznie i środowiskowo oraz są wysoko oceniane. Należy również dodać, że plan został poprzedzony opracowaniem konserwatorsko-urbanistycznym, wykonanym na zlecenie urzędu przez Polskie Pracownie Konserwacji Zabytków S.A. Oddział w Białymstoku. Opracowanie zawiera wytyczne konserwatorskie odnośnie zabytkowej zabudowy, określa zasady zachowania wartości kulturowych i układu przestrzennego unikalnego charakteru tej dzielnicy oraz gabaryty nowej zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Wytyczne konserwatorskie były uwzględniane podczas tworzenia zapisów szczegółowych do przedmiotowego planu. Na etapie uzgodnień, właściwy konserwator zabytków nie wniósł zastrzeżeń do planu miejscowego w zakresie ochrony zabytków i zachowania ładu przestrzennego na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków.

Ustalenia obowiązującego planu, pomimo że dość rygorystyczne, precyzyjnie określają możliwości zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu i dobrze służą swojemu celowi. Dowodem tego jest powstająca na tym obszarze, w oparciu o wzornik bojarski, nowa zabudowa. Ustalenia planu mają istotne znaczenie dla możliwości funkcjonowania planowanej zabudowy mieszkaniowej w obrębie przedmiotowego kwartału. Z uwagi na istniejącą wyłącznie funkcję mieszkaniową jednorodziną, która zgodnie z ustaleniami planu może być kontynuowana i rozwijana, łączenie różnego charakteru, typu i intensywności zabudowy, oprócz oczywistego konfliktu przestrzennego, może być przyczyną powstawania konfliktów społecznych.

Plan został zaskarżony przez Pana [REDAKOWANE] do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który wyrokiem II SA/Bk 592/18 z dnia 07 lutego 2019 stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 733 jedynie:

- w części tekstowej § 67 pkt 4 lit. "q" i "r";

- w części graficznej: (załącznika nr 1 do uchwały, tj. rysunku planu) w zakresie dotyczącym linii rozgraniczających ulic Modlińskiej i Poprzecznej oraz (załącznika numer 2d do uchwały, tj. wzornika zabudowy bojarskiej TYP D) w zakresie obowiązku zachowania kąta nachylenia połaci dachowych.

Obie strony odwołały się od wyroku. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1829/19 z dnia 20 października 2020 r. oddalił obie skargi kasacyjne.

W związku z powyższym plan obowiązuje (z wyjątkiem jedynie ww. ustaleń tekstowych i graficznych) i może być podstawą do wydawania decyzji administracyjnych.

Co więcej, jak wskazał WSA w ww. wyroku: „Należy zaznaczyć, że skarżony plan ma specyficzny charakter, ponieważ jego nadrzędnym celem było zachowanie tradycyjnej zabudowy osiedla Bojary. Stąd też wyznaczono w planie strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie przeznaczono tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z usługami. Na działkach niezabudowanych wprowadzono metodę realizacji zabudowy według ściśle określonych wzorników zabudowy bojarskiej, a ład przestrzenny ukierunkowano na ochronę historycznego układu urbanistycznego i obiektów o szczególnych wartościach historycznych.

(...) Należy zauważyć, że wprowadzenie do planu tzw. wzorników jest istotą całego założenia planistycznego, zmierzającego do zachowania i odtworzenia starej zabudowy Bojar. Kwestionowanie podstawowych zapisów planu po kilku latach jego obowiązywania (i zapewne powstania wielu inwestycji na jego podstawie), nie wydaje się racjonalne.” Stanowisko organu i Sądu I instancji podzielił Naczelny Sąd Administracyjny.

Zgodnie z treścią art. 5 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy: „W ten sposób realizowane inwestycje będą „wpisywać się” w politykę przestrzenną gmin na ich obszarach. Warunek niesprzeczności ze studium nie będzie dotyczył terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako

tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub po usługach pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Takie rozwiązanie ma na celu umożliwienie wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe takich terenów, na których z uwagi na ich funkcje nie jest to obecnie możliwe, pomimo że funkcje te nie są na tych terenach już realizowane”.

Zatem o ile obowiązujący plan miejscowy nie stanowi podstawy do badania zgodności zamierzonej inwestycji mieszkaniowej z jego ustaleniami, **Studium stanowi podstawę uchwały o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.** Studium wyznaczyło kierunki rozwoju gminy poprzez przyjęcie zasad rozwoju opartych na poszanowaniu oraz racjonalnym i oszczędnym wykorzystaniu przestrzeni miasta.

Inwestor we wniosku, wykazując wymaganą ustawą niesprzeczność ze studium, odnosi się do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku uchwalonego Uchwałą Nr XX/256/99 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 1999 r., zmienionego uchwałami: Nr X/82/03 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XLIV/502/05 z dnia 27 czerwca 2005r., Nr XLV/520/05 z dnia 25 lipca 2005 r., Nr XXVIII/317/08 z dnia 26 maja 2008 r. Nr XXXI/373/08 z dnia 8 września 2008 r., Nr XXXV/405/12 Rady Miasta Białystok z dnia 26 listopada 2012 r. oraz Nr LV/634/14 z dnia 10 lutego 2014 r., Nr XVII/254/16 Rady Miasta Białystok z dnia 18 stycznia 2016 r. **Dokument ten od 18 czerwca 2019 r. nie obowiązuje.** Należy jednak zaznaczyć, że **planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest zgodna również z tym dokumentem.**

Inwestor błędnie wskazał, że teren inwestycji położony był w strefie strukturalnej nr 1. Teren, którego dotyczy wniosek położony był w jednostce strukturalnej nr 2, w której funkcje podstawowe to: mieszkalnictwo, usługi, handel, produkcja, przetwórstwo i rzemiosło, a funkcja wykluczona to przemysł uciążliwy oraz szczególnie szkodliwy dla środowiska i zdrowia ludzi. Planowana inwestycja mieszkaniowa położona była na obszarze, który w powyższym studium został wyodrębniony i szczegółowo opisany symbolem 2.15: "obszar 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 Koszykowa. Błazany pawilon na Starym Rynku oraz garaże do likwidacji".

Ponadto, przedmiotowy teren zgodnie z ww. studium znajdował się w strefie B ochrony konserwatorskiej nakładającej rygor w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania, istniejącej substancji zabytkowej oraz charakteru i skali nowej zabudowy. W obrębie strefy ustalone były następujące rodzaje działań:

- utrzymanie rozplanowania i układu przestrzennego,
- uzupełnianie zabudowy wg indywidualnych projektów urbanistyczno–architektonicznych, uwzględniających sąsiedztwo nowoprojektowanej zabudowy z propozycją zagospodarowania przestrzeni publicznej,
- utrzymanie istniejącej linii zabudowy, przy uzupełnianiu zabudowy pierzejowej,
- uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków projektów przebudowy lub adaptacji obiektów zabytkowych, jak i projektów nowej zabudowy w ich sąsiedztwie.

Planowana inwestycja mieszkaniowa jest więc niezgodna z kierunkami, które były wyznaczone w ww., nieobowiązującym już, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku.

Aktualnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku uchwalone uchwałą nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., na podstawie którego prowadzone są obecnie wszelkie działania w kwestii weryfikacji niesprzeczności ze studium.

W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar określony jest jako 1MN - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz objęty strefą ochrony konserwatorskiej „A” i oznaczony jako wspomagający system przyrodniczy.

Na terenach MN funkcje podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcje uzupełniające:

- zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym,
- zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
- zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej,

- zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, przez którą rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie),
- tereny lokalnych przestrzeni publicznych,
- tereny zieleni urządzonej,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowa nieruchomość położona jest w Strefie A – pełnej ochrony konserwatorskiej. Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W strefie A należy dążyć do:

- 1) zachowania i utrzymania historycznej zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym;
- 2) zachowania historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych;
- 3) zachowania, a w uzasadnionych przypadkach odtworzenia, historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu i linii zabudowy;
- 4) zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń;
- 5) utrzymania historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej;
- 6) uwzględniania w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

W rozdziale 2.2.4. Jednostka strukturalna Śródmieście obowiązującego Studium stwierdzono cyt.: „**Najbardziej interesująca, mówiąca o tożsamości i historii część tej zabudowy została przeznaczona do zachowania z możliwością przebudowy i uzupełnień w ściśle określony sposób. Takie ustalenia uzyskały obszary położone przede wszystkim na osiedlu Bojary (zespoły zabudowy w rejonie ulic: Glinianej, Koszykowej, Wiktorii, Poprzecznej i S. Staszica oraz w rejonie ul. Szczygłej, Wróblej i Orlej (...)). Ponadto, jak wskazano w dziale 4.3.3. Krajobraz kulturowy cyt.: "Krajobraz kulturowy to przestrzeń, historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze (w rozumieniu ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami). Inaczej mówiąc, krajobraz kulturowy można rozumieć jako antropogenicznie ukształtowany fragment przestrzeni geograficznej, powstały w wyniku zespolenia oddziaływań środowiskowych i kulturowych, tworzących specyficzną strukturę, objawiającą się regionalną odrębnością, postrzeganą jako swoistą fizjonomię. Położenie geograficzne i historia miasta Białegostoku spowodowały powstanie różnorodnej i wyjątkowej struktury miasta o unikalnych wartościach krajobrazu kulturowego. Ze względu na wartości i znaczenie dla tożsamości miasta, ważne jest zidentyfikowanie elementów składających się na krajobraz kulturowy Białegostoku i objęcie ochroną.**

Na obszarze miasta zidentyfikowano następujące elementy krajobrazu kulturowego: założenia urbanistyczne: (...) zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej osiedla Bojary (rejon ulic S. Staszica, Koszykowej, Wiktorii i Poprzecznej);".

Zgodnie z rozdziałem 4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego przyjmuje się następujące generalne zasady ochrony wartości kulturowych w skali całego miasta:

- 1) zachowanie, konserwację i restaurację zabytkowej substancji;
- 2) zachowanie zabytkowych układów urbanistycznych i kompozycji przestrzennych;

- 3) rewaloryzację historycznych układów urbanistycznych, zabudowy oraz zabytkowego zagospodarowania terenu;
- 4) wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z historycznym sąsiedztwem i przesłaniających obiekty zabytkowe, w tym ograniczenie lokalizowania naziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) kształtowanie nowego zagospodarowania w sąsiedztwie zabytków, takiego jak: zabudowa, nawierzchnie ulic i placów, obiekty małej architektury – powinno charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i użytkowymi, z ograniczeniem dowolności w stosowaniu rozwiązań technicznych, materiałów i kolorystyki, w tym nawierzchni, a także materiału roślinnego;
- 6) uwzględnianie wymogów ochrony archeologicznej;
- 7) kompleksową ocenę stanu zachowania i funkcjonowania obszarów o wartościach kulturowych, a w uzasadnionych przypadkach poprzedzanie prac planistycznych lub rewaloryzacyjnych analizami i studiami historyczno-przestrzennymi, krajobrazowymi i panoram;
- 8) dążenie do zachowania lub przywrócenia historycznego nazewnictwa ulic, osiedli, uroczyisk, lasów itd.
- 9) wprowadzanie zakazów i ograniczeń stosowania reklam i informacji wizualnej.

W celu ochrony poszczególnych zabytkowych obszarów i zespołów oraz krajobrazu kulturowego wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej. Granice stref ochrony konserwatorskiej przedstawione na rysunkach Studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna” i „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – ochrona dziedzictwa kulturowego” pozostawia się do szczegółowego uściślenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (4.2. Strefy ochrony konserwatorskiej).

Z kolei wspomagający system przyrodniczy tworzą obszary, na których funkcje przyrodnicze oraz pozaprzyrodnicze, w tym mieszkaniowa, usługowa i aktywności gospodarczej – wg oznaczeń na rysunku Studium pn. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna”, są równoważone. Stanowią uzupełnienie podstawowego systemu przyrodniczego, przenikające w obszary zurbanizowane.

Ponadto, zgodnie z 1.7.1. Kształtowanie jednostek kompozycji przestrzennej, w kształtowaniu rozwiązań urbanistycznych jednostek kompozycji przestrzennej należy dążyć do m.in.: uwzględniania historycznych układów urbanistycznych oraz obszarów dawnych wsi i innych obiektów o znaczeniu historycznym i kulturowym dla miasta, a także dbałości o odpowiednie proporcje i gabaryty obiektów i wnętrz urbanistycznych.

Wytyczne dotyczące kształtowania wysokości zabudowy oraz szczególne warunki i ograniczenia w jej określaniu zawarto w Rozdziale 2 oraz na rysunku Studium pn. „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – wysokość zabudowy”. Na Rys. 5 „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – wysokość zabudowy” na obszarze w granicach, którego położona jest działka nr ewid. 733 w obr. 17, wysokość zabudowy ustalono na maksimum 10 m.

Biorąc pod uwagę powyższe, planowana inwestycja jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium, które na przedmiotowym terenie wskazuje realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a planowana inwestycja dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wysokość planowanej na działce nr ewid. 733 inwestycji w wymiarze 13,45 m jest również sprzeczna ze Studium, które dopuszcza na przedmiotowym terenie zabudowę o wysokości maksimum 10 m. Planowana inwestycja mieszkaniowa jest również niespójna z historycznym charakterem tej części osiedla. Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących planowana inwestycja nie może być sprzeczna ze Studium, zatem omawiana inwestycja nie spełnia wymogów tzw. specustawy mieszkaniowej.

Ponadto, zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowanego na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wynika, że miasto posiada wystarczającą ilość terenów przewidzianych pod zabudowę mieszkaniową. Niezabudowane tereny, przewidziane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczone w studium wynoszą ponad 236 ha, z czego 66% tych terenów objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Rezerwy te pozwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej w lokalizacjach predysponowanych do tej funkcji, bez negatywnego wpływu na działki sąsiednie, jaki może mieć wnioskowana inwestycja.

Interesy właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których od ponad 13 lat obowiązuje plan miejscowy określający

sposób zabudowy i zagospodarowania oraz przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mogą zostać naruszone poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości w związku z powstaniem w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej intensywności. Mieszkańcy wyrażali swój sprzeciw na każdym etapie procedowania przedmiotowego wniosku.

Przedstawione w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wizualizacje oraz dołączone w czwartej modyfikacji wniosku rozwinięcia pierzei ul. Poprzecznej i ul. Modlińskiej ujawniają bowiem istotne dysproporcje pomiędzy zabudową istniejącą w najbliższym sąsiedztwie, a projektowanym budynkiem, co dyskwalifikuje zaproponowaną inwestycję ze względu na jej sprzeczność z wymogami zachowania ładu przestrzennego dzielnicy Bojary. Realizacja przedmiotowej inwestycji stanowiłaby niebezpieczny precedens, który w historycznej zabudowie dzielnicy Bojary mógłby zapoczątkować kolejne wystąpienia z wnioskami o realizację tego typu inwestycji w oparciu o „ustawę mieszkaniową”, z pominięciem planu miejscowego obejmującego ten obszar ochroną. Bojary w obecnej formie w ciągu najbliższych kilku lat przestałyby istnieć, ustępując miejsca budynkom wielorodzinnym, a miasto Białystok zatraciłoby jedną z ważniejszych tożsamości kulturowych. Tylko podjęcie uchwały odmownej pozwoli uchronić ten obszar przed daleko idącymi konsekwencjami wynikającymi z realizacji przedmiotowej inwestycji i w przyszłości zapobiec kolejnym podobnym inwestycjom degradującym tę dzielnicę.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy Rada Miasta Białystok podejmuje uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. **W związku z brakiem wymaganej zgodności z obowiązującym Studium oraz uwzględniając uwarunkowania merytoryczne zwarte powyżej, zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy Radzie Miasta Białystok przedkłada się projekt uchwały w sprawie odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 733 w obr. 17 (Bojary) przy ul. Poprzecznej w Białymstoku,** wraz z następującymi dokumentami (w formie skanów na CD oraz poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii):

- 1) wniosek pierwotny wraz z uwagami mieszkańców i stowarzyszeń oraz opiniami i uzgodnieniami organów;
- 2) 1 modyfikacja wniosku wraz z uwagami opiniami i uzgodnieniami organów;
- 3) 2 modyfikacja wniosku wraz z uwagami mieszkańców i stowarzyszeń oraz opiniami i uzgodnieniami organów;
- 4) 3 modyfikacja wniosku wraz z uwagami mieszkańców i stowarzyszeń oraz opiniami i uzgodnieniami organów;
- 5) 4 modyfikacja wniosku wraz z uwagami mieszkańców i stowarzyszeń oraz opiniami i uzgodnieniami organów;
- 6) Ekofizjografia Białegostoku;
- 7) Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza).