

ZARZĄDZENIE NR 1185/22
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia ...21... października 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz.559 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.³) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski



¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

² Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz.1260, 1261, 1783 i 1846.



Załącznik
do Zarządzenia Nr. 185 /22
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia 21.....października 2022 r.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi
1	<p>2.</p> <p>Usunięcie ustaleń dotyczących zasad lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego i anten satelitarnych</p>	<p>3.</p> <p>Teren 1.4U budynek przy ul. Mickiewicza 2a, zespół budynków Domu Studenta przy ul. Akademickiej 3 i budynek UMB Collegium Universum przy ul. Mickiewicza 2C</p>	<p>4.</p> <p>§ 13 ust. 2 pkt. pkt 3 lit. d „W odniesieniu do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na ścianach i połaciach dachów innych niż płaskie od strony ulic Świętojańskiej i A. Mickiewicza i terenu o symbolu 1.3U,ZP,KPL”.</p> <p>§ 14 ust. 2 pkt. pkt 4 lit. b „W odniesieniu do objętych ochroną niezabytkowych budynków i obiektów zakazuje się lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych na ścianach i połaciach dachu innych niż płaskie.”</p>	<p>5.</p> <p>nieuwzględniona</p>	<p>9.</p> <p>Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń i instalacji na budynkach, mając na uwadze potrzebę zachowania ładu przestrzennego na obszarze zabytkowych parków i zespołu pałacowo-parkowego Branickich, zostały sformułowane w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Wystrój zewnętrzny budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną podlega większym rygorom z uwagi na usytuowanie w sąsiedztwie ogólnomiejskich przestrzeni publicznych.</p> <p>Budynek przy ul. Mickiewicza 2a jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a budynek Domu Studenta i UMB Collegium Universum zostały objęte ochroną planistyczną – w zakresie m.in. wysokości budynków, typu oraz rodzaju pokrycia dachu oraz zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji.</p> <p>Przewiduje się doprecyzowanie ustaleń projektu planu dotyczących budynków objętych ochroną planistyczną uwzględniając ujednoczenie zapisów w stosunku do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.</p>

2.	Usunięcie oznaczenia drzewa jako drzewa wskazanego do zachowania.	Dz. nr ewid. 1775/2 przy ul. Świętojańskiej Teren 4.3U,MW	<p>§ 8 ust. 2 pkt 1 „W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów, lip, wierzb, dębów, kasztanowców, brzoź, wiązów, świerków i jesionów, oznaczonych na rysunku planu ustala się:</p> <p>a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,</p> <p>b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;</p> <p>2) dopuszcza się:</p> <p>a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia – z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,</p> <p>b) wycinkę drzew, o których mowa w ust. 2, rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopiętrowych.”.</p>	uwzględniona	
3.	Zmiana maksymalnej wysokości budynków z 18,0 m na 19,20 m		§ 46 ust. 4 pkt 1 lit. d: „wysokość budynków – maksimum 18, przy czym wysokość kalenicy budynku projektowanego maksymalnie do kalenicy budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1.”.	uwzględniona	
4.	Zmiana sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym do		Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od strony Parku Planty na przedłużeniu północno-zachodniej ściany budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1, linie zabudowy	nieuwzględniona	Linie zabudowy porządkują i kształtują zabudowę nie tylko od strony dróg publicznych i od innych przestrzeni publicznych. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu bardziej precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie linii zabudowy również od

uwagi.

wyznaczone równolegle, bez zachowania kąta prostego między „skrzydłami” projektowanego budynku.

Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Mickiewicza została wyznaczona w odległości 7,0 m od granicy działki nr ewid. 1764/4 i około 13,5 m od granicy działki nr ewid. 1776.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 14,0 m od ściany budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16.

strony sąsiednich terenów lub wewnątrz terenu. Ma to zazwyczaj na celu kształtowanie nowej zabudowy z zapewnieniem wyznaczenia prawidłowego wnętrza urbanistycznego oraz właściwych relacji, proporcji i powiązań przestrzennych między istniejącymi i projektowanymi budynkami. Jest to szczególnie istotne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub historycznych układach urbanistycznych, z istniejącą strukturą urbanistyczną, wymagającą jedynie uzupełnień i odpowiedniego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą, podlegającą ochronie tkankę urbanistyczną.

Korekta sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi umożliwiłaby realizację budynku o znacznie szerszym trakcie (rzucie), co miałoby bezpośrednie przełożenie na gabaryty budynku – zbyt masywne i wyrażnie przeskalowane względem pozostałych budynków istniejących wchodzących w skład tzw. kolonii urzędniczej, której uzupełnienie ma stanowić projektowany budynek. Ponadto, realizacja budynku o nieregularnym rzucie zbliżonym do trapezu – z uwzględnieniem linii zabudowy proponowanych w treści uwagi, nie byłaby możliwa przy jednoczesnym zastosowaniu dachu wielospadowego o geometrii takiej, jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1 oraz ograniczenia poddasza do ostatniej (najwyższej kondygnacji budynku), co było wskazaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem kąta prostego pomiędzy skrzydłami projektowanego budynku oraz dalsze zwiększenie szerokości traktu budynku nie znajduje więc uzasadnienia.

W koncepcji J. Lisieckiego jedynie wyznaczony został zarys rzutu budynku, w formie litery „L”, nie określono jednak jego ewentualnej wysokości. Przedmiotowa koncepcja została doprecyzowana w projekcie planu, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskała pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W projekcie planu dopuszczono wysokość projektowanego budynku w nawiązaniu do budynku istniejącego w głębi terenu, przy ul. Świętojańskiej 18/1. W związku z tym przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej z odległości 7,0 m na 5,0 m od granicy działki nr ewid. 1764/4, o co wnioskowano w uwadze, nie jest uzasadnione. Sposób wyznaczenia linii zabudowy zaproponowany w projekcie planu zapewni prawidłowy odbiór budynku od strony otaczających dróg publicznych oraz właściwy kontekst

			<p>i sąsiedztwo nowej zabudowy z budynkiem zabytkowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej. Przesunięcie linii zabudowy bliżej ulicy Mickiewicza, przy jednoczesnym wnioskowym pozostawieniu linii zabudowy wyznaczonej od wnętrza terenu, nie wpłynie na wygenerowanie większej przestrzeni we wnętrzu urbanistycznym ani nie zmieni warunków zagospodarowania działki.</p> <p>Przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwiającej realizację budynku o elewacji dłuższej, w odległości 8,0 m od istniejącego budynku przy ul. Świętojańskiej 16, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, mogłoby skutkować zaburzeniem wzajemnych powiązań przestrzennych w istniejącym zespole zabudowy podlegającym ochronie konserwatorskiej. Nowy budynek, o wysokości nawiązującej do wysokości budynku zlokalizowanego w głębi terenu, w drugiej linii zabudowy ulicy Świętojańskiej, znacznie przewyższającej wysokość budynków zlokalizowanych bezpośrednio w pierzei ww. ulicy, wypełniałby zbyt szczerlnie istniejące wnętrza urbanistyczne, zbyttno dominując nad istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład kolonii urzędniczej, w tym nad istniejącym budynkiem numer 16 wpisanym do rejestru zabytków.</p> <p>W projekcie planu przewiduje się, biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy – jej wydłużenie w kierunku budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16, z zachowaniem odległości między ww. budynkami równej szerokości skrzydła, tj. około 10 m.</p>
<p>5. Zmiana zapisu § 46 ust. 4 pkt 1 lit. e dotyczącego kształtowania dachu projektowanego budynku „dachy: – o geometrii w nawiązaniu do budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1”.</p>	<p>§ 46 ust. 4 pkt 1 lit. e” dachy: – o geometrii jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1”.</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>Proponowane określenie „o geometrii dachu w nawiązaniu do ...” nie jest precyzyjne i nie może mieć zastosowania przy określaniu geometrii dachu projektowanego w zabytkowym układzie urbanistycznym budynku. Tego typu określenie mogłoby skutkować wątpliwościami interpretacyjnymi na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Zawarte w projekcie planu sformułowanie: „geometria dachu jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1” oznacza konieczność zastosowania kąta nachylenia połaci dachowych oraz formy dachu – wielospadowego symetrycznego, jak w ww. budynku, a nie o dowolnej, zbliżonej geometrii dachu.</p>
<p>6. Wykreślenie z treści § 46 ust. 4 pkt 5 słowa: „materiał”</p>	<p>§ 46 ust. 4 pkt 5: materiał i kolorystyka wykończenia elewacji w nawiązaniu do rozwiązań zastosowanych w budynkach</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>W skład tzw. kolonii urzędniczej wchodzi budynek istniejący: wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz budynek przy ul. Świętojańskiej 30 objęty ochroną planistyczną. Projektowany budynek na terenie 4.3U,MW powinien stanowić</p>

	zlokalizowanych wzdłuż ul. Świętojańskiej.	<p>uzupełnienie zespołu zabudowy, nie tylko w zakresie gabarytów obiektu, ale również formy architektonicznej i rozwiązań stylistycznych, tak aby w rezultacie powstał obiekt w jak największym stopniu nawiązujący do sąsiadującej zabudowy.</p> <p>Zharmonizowanie stylistyczne architektury projektowanego budynku z zabudową zabytkową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie poprzez zastosowanie gabarytów brył, zasad kompozycji, formy dachu oraz materiału wykończenia elewacji nawiązujące do rozwiązań w budynkach istniejących zlokalizowanych wzdłuż ul. Świętojańskiej mają zasadnicze znaczenie, potwierdzone zaleceniami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt planu.</p>
--	--	---

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski


