

ZARZĄDZENIE NR 531/22
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia 07 czerwca 2022 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku
w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej**

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

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej 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 została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, poz. 1005 i poz. 1079



Załącznik
do Zarządzenia Nr.....⁵³¹...../22
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia^{07 czerwca}..... 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
1.	2.	3.	4.	5.	9.
1.	Odstąpienie od przedłużenia ul. Fabrycznej do ul. Poleskiej wzdłuż budynków Fabryczna 24 i 57	obręb 17 działka nr 122 7KD-D	§ 23 ust. 4 pkt 1 lit. h projektu planu 7KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu	uwzględniona	
2.	Zmiana przeznaczenia projektowanego przedłużenia ulicy Fabrycznej przy budynku Fabryczna 57 i przeznaczenia pod zieleń urządzonej (połączenie terenu 8ZP i 28ZP jako jednego terenu zieleni urządzonej)	obręb 17 działki nr 1348/2, 122, 1201/3 7KD-D	§ 23 ust. 4 pkt 1 lit. h projektu planu 7KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu	uwzględniona	
3.	Ustalenie projektowanego przedłużenia ul. Fabrycznej wzdłuż budynku Fabryczna 24 jako drogi wewnętrznej i powiązanie jej z drogami wewnętrznymi 8KDW i 10KDW	obręb 17 tereny 8KDW, 7KD-D, 10KDW	§ 23 ust. 4 pkt 1 lit. h projektu planu 7KD-D – ulica dojazdowa o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu. § 23 ust. 4 pkt 2 – 8KDW, 10KDW – drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną	niewzględniona	Przewiduje się likwidację planowanej drogi 7KD-D (ul. Fabryczna) wzdłuż bloku Fabryczna 24 oraz na istniejącym terenie zielonym przed budynkiem Fabryczna 57. Obsługa komunikacyjna terenów będzie realizowana na dotychczasowych zasadach oraz poprzez istniejące drogi publiczne i drogi wewnętrzne. Ponadto, sposób zagospodarowania terenu przed budynkiem Fabryczna 24 nie ulegnie zmianie i możliwy będzie dojazd poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną w projekcie planu symbolem 8KDW.
4.	Dopuszczenie lokalizacji usług w parterach istniejących budynków mieszkalnych	Obr 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW,	Tereny o symbolu MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z	uwzględniona	

	wielorodzinnych	25MW, 27MW	obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną		
5.	Rozszerzenie przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zabudowę usługową	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 25MW, 27MW	Tereny o symbolu MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną	uwzględniona	
6.	Zmiana lub usunięcie zapisu projektu planu w odniesieniu do budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczającego lokalizację elementów technicznego wyposażenia budynków wyłącznie na dachach budynków	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 25MW, 27MW, 18U,MW, 5U,KX, 29U,KX	§ 7 ust. 3 „W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach.	uwzględniona	
7.	Umożliwienie lokalizacji szlabanów na drogach wewnętrznych oraz istniejących i projektowanych ciągach pieszych.	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 25MW, 27MW	§ 6 ust 6 – w zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, § 23 ust. 1 pkt 2 przewiduje się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną	bezp przedmiotowa	Zakaz grodzenia dotyczy zakazu lokalizacji ogrodzeń (plotów) ograniczających przejście. Szlaban, rozumiany jako bariera ruchoma na dojeździe, nie jest traktowany jako ogrodzenie. Lokalizacja szlabanów i innych elementów organizacji ruchu w drogach wewnętrznych i ciągach pieszych jest możliwa.
8.	Doprecyzowanie zapisu projektu planu, że w przypadku realizacji parkingu, zagospodarowanie terenu ma być realizowane z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 25MW, 27MW	§ 8 ust. 1 pkt 4 „w przypadku budowy parkingów zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub jego obrysie;”	uwzględniona	
9.	Dopuszczenie na terenach zieleni urządzonej lokalizacji	Obr. 17 6ZP, 11ZP, 15ZP,	§ 40 ust 5, § 43 ust. 5 tereny ZP przewiduje się pod zielenią	niewzględniona	Istniejące tereny zieleni osiedlowej powinny być zagospodarowane w formie placów zabaw, skwerów i boisk sportowych, które służą

	obiektów tymczasowych typu „kiosk” oraz garaży typu „blaszak” na czas prowadzenia robót budowlanych	8ZP, 28ZP	urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zakazuje się budowy budynków		<p>mieszkańcom osiedla. Tereny zielone pozytywnie wpływają na jakość środowiska przyrodniczego oraz poziom życia mieszkańców. Wprowadzenie jakiegokolwiek zabudowy na terenach zielonych funkcjonującego już osiedla nie powinno odbywać się kosztem terenów zieleni urządzonej. W związku z powyższym na terenach ZP, jako zasadę, wprowadzono zakaz budowy budynków.</p> <p>Ponadto należy wziąć pod uwagę, że lokalizacja obiektów tymczasowych związanych z prowadzonymi pracami budowlanymi, na czas ich trwania, nie jest regulowana ustaleniami planów miejscowych, lecz przepisami odrębnymi dotyczącymi prowadzenia budowy, obowiązującymi niezależnie od ustaleń planistycznych.</p>
10.	Usunięcie ustalenia zakazującego lokalizacji garaży typu „blaszak”	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 25MW, 27MW	§ 19 pkt 4 „Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji garaży typu „blaszak”	niewzględniona	Zadaniem planów miejscowych jest kształtowanie zagospodarowania terenu zgodnie z wymaganiami ładu przestrzennego. Wprowadzone ustalenia – nakazy i zakazy, w tym zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak”, mają na celu uporządkowanie zagospodarowania terenów oraz określenie zasad uzupełnień istniejącej tkanki urbanistycznej o nową zabudowę i zagospodarowanie, niejednokrotnie wskazują także rozwiązania materiałowe i kolorystykę obiektów. Należy dążyć do likwidacji mało estetycznych garaży blaszanych przekształcając je w miarę możliwości, stopniowo w trwałe budynki garażowe lub w parkingi wielopoziomowe. Zakaz lokalizacji garaży typu „blaszak” dotyczy lokalizacji nowych garaży, nie oznacza jednak nakazu likwidacji już istniejących obiektów tego typu. Jest to zasada przyjęta we wszystkich planach miejscowych sporządzanych na obszarze śródmieścia Białegostoku.
11.	Odstąpienie od likwidacji garaży oraz parkingów na terenie 5U,KX	Obr. 17 Teren 5U,KX	§ 38 teren 5U,KX przeznaczony jest pod zabudowę usługową i parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią i urządzoną.	beprzedmiotowa	W projekcie planu teren przeznaczony jest pod zabudowę usługową i parkingi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Obecnie przedmiotowy teren jest wykorzystywany jako parking. Ustalenia planu nie nakazują likwidacji istniejących garaży, a jedynie rozszerzają i uzupełniają istniejącą funkcję parkingową. Ponadto, zgodnie z ustaleniami projektu planu § 6 dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków posiadających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania inne, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz remont i przebudowę istniejących obiektów tymczasowych.
12.	Ustalenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Obr. 17 4MW, 7MW, 10MW, 14MW,	§ 37 ust. 5, § 38 ust. 4, § 41 ust. 4, § 45 ust. 5, § 49 ust. 4, § 50 ust. 4 ustala się stawkę	niewzględniona	Obowiązek ustalania w planie stawki wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo



	stawki procentowej służącej naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 0 % (słownie zero procent)	25MW, 27MW	procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie trzydzieści procent).		<p>jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.</p> <p>Wartość rynkowa nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, będzie badana w odniesieniu do różnicy przeznaczenia pomiędzy ustaleniami wynikającymi z planu obowiązującego i obecnie sporządzanego. W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę – z wyłączeniem terenów inwestycji celu publicznego oraz zieleni urządzonej – określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.</p>
13.	Zmiana przebiegu linii rozgraniczającej ul. Poleskiej na odcinku od ul. Fabrycznej do ul. Wąskiej	Obr 17 1KD-G ul. Poleska	W projekcie § 23 ust. 1 pkt 1 - ulica główna o przekroju dwujezdniowym 2x2 pasy ruchu w przekroju ulicy droga rowerowa	nieuwzględniona	Ulica Poleska leży w ciągu obwodnicy śródmiejskiej i jest jedną z ważniejszych ulic układu podstawowego miasta. Ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość rozbudowy ulicy Poleskiej do odpowiednich parametrów technicznych wynikających z jej cech funkcjonalnych. Przyjęta w projekcie planu szerokość pasa drogowego zapewni możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z przyjętej dla niej funkcji (klasa drogi G - główna, 2x2 pasy ruchu). Szczegółowe rozwiązania zagospodarowania pasa drogowego zostaną rozstrzygnięte na etapie sporządzania projektu budowlanego drogi. Do czasu rozpoczęcia rozbudowy ulicy Poleskiej, istniejące garaże oraz miejsca postojowe mogą być użytkowane na dotychczasowych zasadach.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski