

Białystok, dn. 05.05.2022 r.

BIAŁOSTOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA 15-879 Białystok, ul. Św. Rocha 11/1 tel. c. 85 739-95-00 tel. 85 742-37-02, 85 742-52-65, fax 85 739-95-52 e-mail: bi@bms.bialystok.pl, bms@bms.bialystok.pl REGON 142200201, NIP 142-200-20-11 Kancelaria Ogólna (13)	
Dnia	2022 -05- 11
Załączniki szt.	1

Urząd Miejski w Białymstoku
Departament Urbanistyki i Architektury
ul. Słonimska 1
15-950 Białystok

W odpowiedzi na zaproszenie do wzięcia udziału w dyskusji publicznej dotyczącej wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej, znak sprawy DUA-II.6721.5.8.2021, która odbyła się za pomocą środków komunikacji elektronicznej w dniu 13.04.2022r., Białostocka Spółdzielnia Mieszkaniowa przedstawia poniżej swoje uwagi do ustaleń zawartych w udostępnionych przez Urząd Miasta dokumentach:

Na wstępie chcemy zaznaczyć, że w całej rozciągłości zgadzamy się ze stanowiskiem mieszkańców Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej, którzy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Osiedla „Sienkiewicza” w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej zawarli w piśmie skierowanym do Prezydenta Miasta Białegostoku w dniu 06.05.2022r. (w załączeniu kopia pierwszej strony pisma złożonego przez mieszkańców)

1. W rozdziale 8 § 23 ust. 1. *Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 7KD-D (ul. Fabryczna)* przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną, oznaczona na planie droga 7 KD-D obecnie spełnia funkcję parkingu dla mieszkańców Osiedla np. budynku przy ul. Fabrycznej 24 oraz w dalszej części teren zielony, rekreacyjny służący większości mieszkańców tej części Osiedla. Ten punkt projektu planu spotkał się ze szczególnie dużym w pełni uzasadnionym w naszej ocenie sprzeciwem mieszkańców. Planowana budowa drogi na działce o nr geodezyjnym 122 jest oddalona od wejścia klatek schodowych budynku przy ul. Fabrycznej 24 zaledwie o ok 3,0 m. W ocenie Spółdzielni tak bliska lokalizacja drogi publicznej od budynku mieszkalnego stanowi poważne zagrożenie bezpieczeństwa dla dzieci i mieszkańców przedmiotowego budynku. Obecny układ komunikacyjny jest w naszej ocenie w pełni funkcjonalny i zapewnia komfort dojazdu mieszkańcom jak też w razie potrzeby swobodny dojazd do wszystkich budynków wszelkim służbom ratowniczym. Dodatkową kwestią jest fakt, iż w ostatnim czasie Białostocka Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała gruntownych remontów nawierzchni na odcinku pomiędzy budynkiem Fabryczna 24, a Sienkiewicza 89 co spowodowało polepszenie komfortu przemieszczania się mieszkańców na tym obszarze.

Tym samym za całkowicie niecelowe, a wręcz szkodliwe, uważamy też przeznaczenie znacznej części terenów zielonych (działki 8ZP, 28ZP i fragment 7 KD-D wzdłuż 8ZP) na budowę przedłużenia ul. Fabrycznej.

W obu powyższych przypadkach całkowicie dzielimy argumentację przedstawioną w przywołanym wyżej piśmie skierowanym do Prezydenta Miasta Białegostoku przez mieszkańców obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania.

Ponadto wnioskujemy również o:

2. W dziale II projektu planu dotyczącym ustaleń ogólnych planu, rozdział 1 § 6 ust. 4 wskazane jest m.in., że na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się *funkcję usługową w istniejących lokalach usługowych położonych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych*. Wnioskujemy, aby na kondygnacjach parterowych wszystkich istniejących budynków położonych na terenie Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej objętym przedmiotowym planem była możliwość lokalizacji lokali usługowych.
3. Dlaczego w projekcie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, należących do BSM nie zostały ujęte **Usługi** i planowana jest tylko zabudowa wielorodzinna, oznaczona jako **4MW, 7MW, 10MW, 14MW, 24MW, 25MW, 27MW**, kiedy na przedmiotowym terenie są obecnie prowadzone usługi w istniejących lokalach usługowych. Postulujemy dodanie Usług na tych terenach tj., na **4MW,U, 7MW,U, 10MW,U, 14MW,U, 24MW,U, 25MW,U, 27MW,U** tak jak na terenach **3MW,U oraz 2U,MW** na których dopuszczalne będzie prowadzenie w przyszłości Usług.
4. W § 7 ust. 3 zawarty jest zapis, iż *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*. Jest to niestety zapis sprzeczny z obowiązującym w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Regulaminem określającym obowiązki spółdzielni, mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasad rozliczeń spółdzielni ze zwalnającymi lokale i porządku domowego z dnia 25.11.2009r., gdzie w § 8 jest zaznaczone, iż:
 - a) pkt 6 – *Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku;*
 - b) pkt 7 – *Montaż anten radiowych i telewizyjnych dozwolony jest tylko za zgodą i na warunkach spółdzielni. Nie dopuszcza się instalowania przez mieszkańców i użytkowników lokali anten satelitarnych innych urządzeń na dachach i elewacjach budynków;*
 - c) pkt 15, ppkt 4 – *niedopuszczalny jest montaż klimatyzatora na kominach oraz na dachu budynku.*Na tej podstawie wnosimy o zniesienie wzmianki o możliwości montażu tych instalacji wyłącznie na dachach budynków.
5. Czy określenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciągów pieszych, przebiegających przez tereny BSM w miejscach dziś istniejących ciągów pieszo-jezdnymi uniemożliwi Spółdzielni montaż na tych terenach szlabanów ograniczających dostęp obcych pojazdów do wewnętrznych międzyblokowych parkingów? Postulujemy, aby włączenie ciągów pieszo-jezdnymi będących w zasobach BSM w siatkę ciągów pieszych miasta umożliwiło jednak montaż np. szlabanów w celu ochrony interesów i komfortu życia naszych mieszkańców.

6. W rozdziale 2 § 8 ust.1 pkt 4 tekstu projektu planu, dotyczącym kształtowania zieleni, jest wskazane, że **w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej ma być realizowane w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.** Na terenie Spółdzielni obecnie dosadza się roślinność nie kwalifikującą się do grupy wysokich, a większość nowo sadzonych drzew jest szczepiona. Wnioskujemy o usunięcie tego zapisu, gdyż może to wpłynąć na ograniczenie możliwości tworzenia dodatkowych miejsc postojowych dla naszych mieszkańców.
7. W rozdziale 4 § 14 ust 1 pkt.2 **ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi m.in. tereny zieleni urządzonej 6ZP, 8ZP, 11ZP, 15ZP, 28ZP.** Są to tereny zielone należące do Spółdzielni, na których w przyszłości **zgodnie z § 40, 43 i 52 ust. 5 zakazuje się budowy budynków oraz grodzenia terenu.** Spółdzielnia postuluje, aby umożliwić na ww. terenach lokalizację m.in. tymczasowych punktów sprzedaży np. związanych z dzierżawą terenu pod kioski handlowe lub tymczasowych obiektów takich jak garaże typu „blaszak” służące technicznej obsłudze prowadzonych na tym terenie inwestycji remontowych.
8. W rozdziale 7 § 19 ust 4. projektu tekstu planu, dotyczącym szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, widnieje zakaz zabudowy garaży typu „blaszak”. Postulujemy, aby doprecyzować zapis lub go całkowicie usunąć, gdyż np. w przypadku realizacji prac termomodernizacyjnych wykonawca zechce postawić czasowo tego typu obiekt w pobliżu budynku celem składowania materiałów budowlanych lub jeśli Administracja Osiedla Sienkiewicza chciałaby postawić tego typu konstrukcję jako zabezpieczenie sprzętu służącego celom administracyjnym na Osiedlu, nie będzie takiej możliwości, a to wpływa na ograniczenie swobody mieszkańców i Zarządców terenów. Jak wytłumaczymy w razie konieczności mieszkańcom, że zamiast postawić obiekt w konstrukcji lekkiej i o wiele tańszy musieliśmy budować klasyczny garaż murowany – bo tak mówi plan zagospodarowania?
9. W dziale III § 38 ust 1 projektu tekstu planu, mówiącym o ustaleniach szczegółowych opisywany jest m.in. teren działki o nr ewid. gr. 1350, która jest w użytkowaniu wieczystym przez Spółdzielnię do dnia 27.08.2075 roku. Teren ten na mapach oznaczony jest jako 5U,KX czyli przeznaczony pod zabudowę usługową i parkingi. W chwili obecnej na tym terenie znajdują się garaże mieszkańców Spółdzielni. Kategorycznie sprzeciwiamy się lokalizacji parkingów na tym terenie oraz ewentualną koniecznością likwidacji garaży, zaznaczając, że jeszcze przez ponad 50 lat będziemy posiadać prawo do użytkowania tego terenu.
10. Dla terenów Spółdzielni objętych nowelizacją MPZP, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem przedmiotowego planu – 30 %? W związku z tym, że mieszkańcy Osiedla nie wnioskowali do Urzędu o inwestycje w obrębie ich budynków, dlaczego więc mają ponosić opłaty planistyczne w wysokości 30%. Nie widzimy tutaj

zasadności obciążenia Spółdzielców opłata w wysokości 30% a wnioskujemy o zmianę na stawkę 0%.

Załączniki:

1. Wypis z Regulaminu Spółdzielni.
2. Kopia złożonego pisma przez mieszkańców Osiedla z uwagami do projektu planu


ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacji
Joanna Firlit


PREZES ZARZĄDU
Mirosław Ostrowiecki

REGULAMIN

określający obowiązki spółdzielni, mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasady rozliczeń spółdzielni ze zwalniającymi lokale i porządku domowego.

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy regulamin został uchwalony w oparciu o:

- Statut Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawę o własności lokali
- Kodeks Cywilny
- Inne akty prawne regulujące gospodarkę i zarządzanie nieruchomościami.

§ 2.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1.1. naprawie – należy przez to rozumieć roboty konserwacyjne oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych części i elementów wykończenia lub wyposażenia lokalu.
- 1.2. remoncie – należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.
- 1.3. lokalu – należy przez to rozumieć odrębny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż, wchodzący w skład budynku, wraz z pomieszczeniami przynależnymi jak piwnice, bokówki itp.
- 1.4. budynku – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.
- 1.5. garażu – należy przez to rozumieć garaż wolnostojący lub stanowiący część zespołu garażowego lub budynku.
- 1.6. nieruchomości spółdzielni - należy przez to rozumieć budynki lub garaże wraz z przynależnymi terenem i urządzeniami, których właścicielem lub współwłaścicielem jest spółdzielnia.
- 1.7. osiedlu - należy przez to rozumieć zespół nieruchomości spółdzielni w ramach jednej jednostki organizacyjnej (administracji).
- 1.8. mieszkańcach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali mieszkalnych: członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoby nie będące członkami spółdzielni a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu oraz najemców i inne osoby zamieszkałe w lokalu.
- 1.9. użytkownikach - należy przez to rozumieć wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu o innym charakterze niż mieszkalny.

§ 3.

1. Budynki i ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie osiedli spółdzielni w interesie wszystkich mieszkańców winny być utrzymane w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz otoczone troskliwą opieką organów spółdzielni, oraz ogółu mieszkańców i użytkowników.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają na celu ochronę mienia spółdzielni, zapewnienie ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, utrzymanie bezpieczeństwa, higieny i estetyki osiedli oraz zapewnienie warunków zgodnego współzycia mieszkańców.
3. Postanowienia regulaminu określają obowiązki spółdzielni, członków oraz wszystkich mieszkańców w zakresie realizacji celów określonych w ust. 2.
4. Mieszkańcy i użytkownicy lokali są odpowiedzialni w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za wszystkie osoby wspólnie z nim zamieszkujące lub użytkujące lokal, osoby czasowo lub chwilowo w nim przebywające oraz za gości i klientów.

E. Używanie lokalu

§ 8.

1. Wszelkie przeróbki w lokalach, nie wyłączając instalacji i urządzeń elektrycznych, stawianie lub rozbieranie ścianek działowych, przebudowa balkonu i loggii, zakładanie krat w oknach oraz balkonach i loggiach, instalowanie dodatkowych grzejników c.o. itp. mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą spółdzielni przy zachowaniu wymogów prawa budowlanego i odpowiednich przepisów.
2. Zabrania się naprawy we własnym zakresie instalacji elektrycznej poza obrębem lokalu. Kosztami strat wynikłych z manipulowania przy tej instalacji zostanie obciążona osoba, która je spowodowała. W przypadku stwierdzenia tego typu uszkodzeń należy bezzwłocznie powiadomić administrację osiedla.
3. Zabrania się używania urządzeń powodujących zakłócenia w odbiorze programu telewizyjnego i radiowego.
4. Zabrania się instalowania oświetlenia elektrycznego w piwnicach bez zgody spółdzielni.
5. Zabrania się dokonywania zmiany nastaw głowic zaworów termostatycznych przy grzejnikach oraz zrywania plomb i zmiany miejsca zamontowania podzielników ciepła.
6. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku.
7. Montaż anten radiowych i telewizyjnych dozwolony jest tylko za zgodą i na warunkach spółdzielni. Nie dopuszcza się instalowania przez mieszkańców i użytkowników lokali anten satelitarnych i innych urządzeń na dachach i elewacjach budynków.
8. Zabrania się napraw i demontażu elementów regulacyjnych i zabezpieczających instalacji centralnego ogrzewania i wod-kan znajdujących się w piwnicach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach.
9. Zabrania się blokowania włączników oświetlenia klatek schodowych.
10. Drzwi wejściowe do piwnic winny być każdorazowo zamykane na klucz.
11. Dla zapobieżenia marnotrawstwu energii elektrycznej nie należy zostawiać w piwnicach, korytarzach, pralniach, suszarniach, wózkarniach, strychach i innych pomieszczeniach wspólnego użytku włączonego oświetlenia.
12. Zabrania się rozpalania grilla na balkonach, loggiach, tarasach i ogródkach przydomowych.
13. Zabrania się palenia tytoniu na balkonach, loggiach i tarasach, klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych.
14. Instalacja i konserwacja domofonów może odbywać się wyłącznie na koszt mieszkańców i użytkowników lokali po uzgodnieniu z administracją osiedla. Konserwacja wykonywana będzie za pośrednictwem spółdzielni, a opłaty z tego tytułu naliczane będą w cyklu miesięcznym, łącznie z opłatami czynszowymi.

III. Zasady rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale.

§ 9.

1. Rozliczeń spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w statucie spółdzielni i „Regulaminie rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”
2. Przekazanie przez spółdzielnię lokalu jak również zwrot lokalu dla spółdzielni następuje na podstawie sporządzonego przez przedstawiciela administracji osiedla protokołu, który określa stan lokalu oraz wskazania urządzeń pomiarowych stanowiących podstawę do rozliczenia świadczeń.

Aneks nr 3 z dnia 26.01.2022r.

do „Regulaminu określającego obowiązki spółdzielni, mieszkańców i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasady rozliczeń spółdzielni ze zwalnającymi lokale i porządku domowego”

§1

W regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 25.11.2009r. (uchwała nr 57/19) znowelizowanym aneksem nr 1 z dnia 23.11.2016r. (uchwała nr 60/19) oraz aneksem nr 2 z dnia 30.08.2017r. (uchwała nr 48/14) wprowadza się następujące zmiany:

W § 8 dodaje się pkt. 15 o następującym brzmieniu:

„15. Warunki montażu klimatyzatorów w zasobach Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

15.1. Przed przystąpieniem do montażu klimatyzatora należy uzyskać pisemną zgodę odpowiedniej Administracji Osiedla BSM. W tym celu należy zaakceptować warunki montażu i złożyć wniosek o uzyskanie zgody na montaż.

15.2. Klimatyzatory mogą być montowane:

- a) w mieszkaniach, które posiadają balkony lub loggie w obrębie balkonu lub loggii,
- b) w wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się montaż na elewacji budynku będącej ścianą danego lokalu, który nie posiada balkonu lub loggii.

15.3. Spółdzielnia może nie wyrazić zgody na montaż jednostek zewnętrznych klimatyzatora w budynkach poddanych termomodernizacji będących na gwarancji.

15.4. Niedopuszczalny jest montaż klimatyzatora na kominach oraz na dachu budynku.

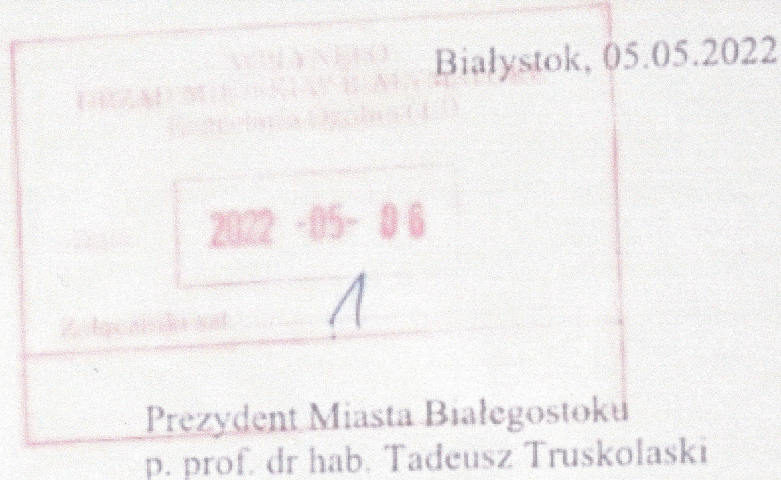
15.5. Wniosek należy złożyć w Administracji Osiedla. Powinien on zawierać:

- a) dane techniczne urządzenia: nazwę producenta, model, typ urządzenia, wymiary oraz wagę jednostki zewnętrznej, moc zasilania klimatyzatora, moc urządzenia, poziom hałasu jednostki zewnętrznej,
- b) dokumentację techniczną przedstawiającą umiejscowienie klimatyzatora, sposób jego montażu.

15.6. Warunki montażu klimatyzatora:

- a) montaż klimatyzatora musi zostać wykonany zgodnie z dokumentacją techniczną i odpowiednimi atestami, profesjonalnie przez specjalistyczną firmę zgodnie ze sztuką budowlaną i zasadą montażu tego typu urządzeń,
- b) klimatyzator może być zamontowany tylko i wyłącznie w taki sposób, aby nie uszkodził elewacji budynku, a w szczególności sposób montażu powinien uwzględniać warstwę ocieplającą budynek,
- c) klimatyzator powinien być zamontowany zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Białegostoku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Mieszkańcy Osiedla im. H. Sienkiewicza
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej



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

Zgodnie z obwieszczeniem Prezydenta Miasta Białegostoku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej z dnia 28 marca 2022 r. (pismo nr DUA-II.6721.5.8.2021), my niżej podpisani mieszkańcy osiedla Sienkiewicza składamy następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Towarowej i Wąskiej dotyczące działki 7KD-D (ul. Fabryczna):

1. pozostawienie obecnie istniejącego układu drogowego w planowanym ciągu 7KD-D, tzn. ul. Fabrycznej przechodzącej na wysokości budynku 18U,MW (sklep „Stokrotka”) naturalnie od strony Jagienki w 13KDW, następnie w 10KDW jako drogi dojazdowej do ul. Poleskiej;
2. zmianę przeznaczenia fragmentu działki 7KD-D na odcinku wzdłuż działki 8ZP na teren zielony uporządkowany, czyli pozostawienie terenu zielonego (w projekcie planu oznaczonego jako 28ZP i 8ZP) jako jednej, niepodzielonej działki;
3. nadanie ciągu drogowemu wzdłuż bloku 24MW (Fabryczna 24) nowego symbolu, np. 7KDW, bądź uznania jej za przedłużenie 8KDW i połączenie jej z 10KDW, tak jak dotychczas.

Uzasadnienie

Istnienie kolejnej ulicy układu obsługującego jest na tym terenie nieuzasadnione. Dotychczasowe rozwiązanie jest w zupełności wystarczające. Ulice układu obsługującego 6KD-D (ul. Wąska) i 5 KD-D (ul. Chmielna) w pełni zaspokajają potrzeby transportowe mieszkańców i osób przemieszczających się pomiędzy 4KD-Z (ul. Jagienki) a 1KD-G (ul. Poleską). Dodatkowo, mieszkańcy mają do dyspozycji 13KDW i 10KDW i nie zgłaszają potrzeby dodatkowego połączenia drogowego między 4KD-Z a 1KD-Z. Obecny układ drogowy zapewnia też swobodny dojazd pojazdom służb ratowniczych do wszystkich budynków położonych pomiędzy ulicą Wąską a Sienkiewicza, zarówno od strony ul. Jagienki jak również od ul. Poleskiej.

Objęty planem odcinek ul. Fabrycznej zgodnie propozycją nie będzie miał bezpośredniego połączenia z ul. Poleską. Sugeruje to funkcję dojazdową 7KD-D do budynków