

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Supraślu w dniu 16 listopada 2020 r.

Na posiedzeniu w dniu 16 listopada 2020 r. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Supraślu, zwana dalej „Komisją”, w składzie:

Przewodniczący Komisji – Walerian Anisimowicz,
Członek Komisji – Zbigniew Baum,
Członek Komisji – Aleksander Bielski
Członek Komisji – Bartosz Jarema Czarnecki
Członek Komisji – Andrzej Dudziński
Członek Komisji – Agnieszka Januszkiewicz
Członek Komisji – Jan Kabac
Członek Komisji – Stanisław Łapieński - Piechota,
Członek Komisji – Piotr Łodziński,
Członek Komisji – Tomasz Grzegorz Ołdytowski
Członek Komisji – Jadwiga Szczykowska – Załęska

przy udziale:

- Burmistrza Supraśla – Radosława Dobrowolskiego,
- pracownika Urzędu Miejskiego w Supraślu – Aleksandry Budlewskiej
- członków Komisji Uzdrowskiej: - Marcina Januszkiewicza, Artura Olechno, Dawida Sienkiewicza, Jacka Sołowieja
- autora koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przemysłowego przy ul. Nowy Świat w Supraślu - Bogdana Pszonak i inwestora - Mariusza Skowrońskiego - Mdevelopment
- autora koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku) - Justyny Zalewskiej – Grycuk i inwestora - Piotra Grycuk – Mój Supraśl Pl sp. z o. o. sp. k.

Członkowie komisji w przeciągu 7 dni od posiedzenia przesłali opinie dotyczące:

- koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przemysłowego przy ul. Nowy Świat w Supraślu autorstwa Bogdana Pszonaka
- koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku) autorstwa Justyny Zalewskiej – Grycuk

Na podstawie powyższych opinii sporządzono następujące sprawozdania, będące załącznikami do niniejszego protokołu.

Załącznik nr 1 – Sprawozdanie z posiedzenia Komisji dotyczące koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przemysłowego przy ul. Nowy Świat w Supraślu

Załącznik nr 2 – Sprawozdanie Komisji dotyczące koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku)

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Przewodniczący Komisji

Walerian Anisimowicz

Załącznik nr 1 do protokołu z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Supraślu w dniu 16 listopada 2020 r.

Sprawozdanie z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Supraślu, zwanej dalej Komisją wraz z przedstawieniem opinii nadesłanych po posiedzeniu w sprawie zagospodarowania terenu przemysłowego przy ul. Nowy Świat w Supraślu

Członkami Komisji byli:

- mgr inż. Walerian Anisimowicz
- mgr inż. arch. Pan Zbigniew Wojciech Baum
- mgr inż. arch. Aleksander Bielski
- dr hab. inż. arch. Bartosz Jarema Czarnecki, prof. PB
- dr inż. arch. Andrzej Dudziński
- dr inż. arch. Agnieszka Januszkiewicz
- mgr inż. arch. Jan Kabac
- mgr inż. arch. Stanisław Witosław Łapiński – Piechota
- dr inż. arch. Piotr Łodziński
- dr inż. arch. Tomasz Grzegorz Oldytowski
- dr hab. Jadwiga Szczykowska – Załęska, prof. PB

W dniu 14 września 2020 r. wpłynął wniosek „M Dewelopment sp. z o.o. sp.k.” w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu na działkach nr ewid. 1396/3 i 1396/4 w Supraślu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Burmistrz Supraśla zwołał posiedzenie Gminnej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej celem zaopiniowania koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przemysłowego przy ul. Nowy Świat w Supraślu, sporządzonej przez Pana mgr inż. arch. Bogdana Pszonaka.

Po posiedzeniu, które odbyło się w dniu 16 listopada 2020 r. z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, członkowie nadesłali swoje opinie odnośnie przedstawionej koncepcji, w których zamieścili swoje stanowisko odnośnie powyższej inwestycji.

Inwestor przedstawił koncepcję architektoniczną projektowanego zespołu zabudowy wielorodzinnej z usługami turystycznymi na działkach nr ewid. 1396/3 i 1396/4 w Supraślu pod nazwą „Supraska Manufaktura” wykonaną przez biuro „Meteor Architects”, bazującą w przyjętych rozwiązaniach na pozostałościach po historycznej zabudowie tego miejsca.

(Stan istniejący)

Członkowie w swoich opiniach niejednokrotnie zwracali uwagę na istniejącą stylistykę miejsca, gdzie została przedstawiona koncepcja projektowa, szczegółowo je opisując. Pani Jadwiga Szczykowska – Załęska zauważyła romantyczny i piękny charakter ul. Nowy Świat, zabudowanej budynkami jednorodinnymi parterowymi i dwukondygnacyjnymi z zagajnikiem olszynowym, wraz z wylotem przez ścieżkę i mostek na łąkę oraz kolejną odnogę rzeki.

Pan Piotr Łodziński opisał dokładnie powyższą okolicę i zaobserwował następujące cechy: Ład przestrzenny ulicy Nowy Świat buduje w większości regularna i uporządkowana zabudowa drewnianych dawnych domów. Prosty ciąg uliczny obudowany jest wolnostojącymi obiektami zabudowy jednorodzinnej rozlokowanymi w równych odstępach, w większości wzdłuż jednolitej linii zabudowy. Kalenice domów najczęściej ustawione są równolegle do

ulicy. Działki ogrodowe, zabudowania gospodarcze i mieszkalne (współczesne) znajdują się na tyłach domów. Większość domów to obiekty parterowe z poddaszem, zbudowane na rzucie prostokąta. Ustawione są dłuższym bokiem do ulicy. Kilka domów jest piętrowych (typowe domy z lat 70-tych XX w.) i przez to wyraźnie przewyższają pozostałą zabudowę.

W zdecydowanej większości domów prostopadłościan parteru zwieńczony jest dachem dwuspadowym o wysokim profilu. Odróżniają się tylko domy piętrowe z dachem kopertowym. Na osi elewacji frontowej w kilku budynkach występują ganki. Ich rozwiązania architektoniczne różnią się w poszczególnych domach. Prawie wszystkie domy (te, które są drewniane) charakteryzują się podobnymi, prostymi w formie detalami budowlanymi. Widoczne są elementy lokalnego warsztatu ciesielskiego: szalowania budynków z oszczędną dekoracją opasek okiennych, drzwiowych i naroży.

Wyraźne zaburzenia ładu występują w tych miejscach, gdzie stara zabudowa poddana została modernizacji, a zwłaszcza tam gdzie jest uzupełniana lub dogęszczana nowymi obiektami. Nierzadko zmianom uległy formy dachów, które nie pasują do tradycyjnej zabudowy.

Parametrami zabudowy, które odgrywają zasadniczą rolę w kreowaniu ładu przestrzeni ulicy są:

- skala zabudowy - w większości parterowe budynki z poddaszem użytkowym, wysokość budynków do kalenicy około 8m
- linia zabudowy - w większości około 5 m od ulicy
- sposób kalenicowy ustawienia budynków w stosunku do ulicy
- profil dachu - dachy dwuspadowe i dachy dwuspadowe z naczółkami
- kąt nachylenia połaci dachowych - około 38° - 40°.
- kolorystyka - szczególnie ważna jest w przypadku pokrycia dachowego - odcień czerwieni.
- wykończeniowe - szalówka drewniana na elewacjach

Pan Aleksander Bielski również opisał parametry zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji w następujący sposób:

- szerokość elewacji frontowych do 12,6 m
- wysokość elewacji frontowych do 6,0 m
- wysokość do kalenicy do 9,0 m.
- wskaźniki intensywności zabudowy od 2,5% do 10,83%

Architekt podkreślił, że „spokój” miasta wynika z wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej na stosunkowo dużych działkach o powierzchni ponad 500 m².

Pan Zbigniew Baum wyszczególnił charakterystyczne cechy tego miejsca inwestycji:

- skrajne położenie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej ul. Nowy Świat,
- otoczenie kompleksem leśnym,
- teren przemysłowy z pozostałym budynkiem pofabrycznym.

Wszystkie te elementy są korzystne do realizacji odrębnej zabudowy.

Pan Zbigniew Baum i Pan Andrzej Dudziński nadmienili, że na ten teren zostały wydane warunki zabudowy na realizację 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w 2018 r.

(Zasadność rozpatrzenia wniosku inwestora)

Pan Andrzej Dudziński zauważył, że wniosek inwestora o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasługuje na uwzględnienie, ale zapisy konkretnych dopuszczalnych parametrów zabudowy tego terenu wymagają głębszych rzetelnych analiz. Podobnie orzekł Pan Jan Kabac, który biorąc pod uwagę historyczną przeszłość „Supraskiej Manufaktury”, stwierdził, że wniosek jest jak najbardziej wskazany, ale przed podjęciem

uchwały intencyjnej należy dogłębnie przeanalizować, jaki zakres w skali miasta powinien być objęty opracowaniem, sugerując poszerzyć go o np. cały ciąg Supraskiego Systemu Wodnego.

Pani Agnieszka Januszkiewicz zajęła odmienne stanowisko, stwierdzając, że wniosek inwestora o wszczęcie odpowiednich procedur planistycznych dopuszczających finalnie do realizacji na przedmiotowych działkach nr ewid. 1396/3 i 1396/4 przy ul. Nowy Świat w Supraślu inwestycji polegającej na budowie zespołu siedmiu czterokondygnacyjnych 12 metrowych budynków o podstawowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją pomocniczą usługową uważa za niezasadny.

(Stanowisko na temat przedstawionej koncepcji projektowej)

Pan Bartosz Czarnecki stwierdził, że przedstawiona koncepcja architektoniczno – urbanistyczna charakteryzuje się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych, ale widzi zastrzeżenia odnośnie przeskalowania, zdublowanych lukarn na dachach oraz agresywnej formy części szczytowej jednego z budynków. Zauważył też problem w parametrach urbanistycznych, które w przypadku realizacji tej inwestycji, oznaczałyby lokalizację w miejscu jednostronnie skomunikowanym 116 mieszkań (a więc około 5% wszystkich obecnych mieszkańców Supraśla) plus usługi, w związku z tym około 150 miejsc parkingowych. Profesor sugeruje powyższe parametry ograniczyć.

Pani Agnieszka Januszkiewicz stwierdziła, że wprowadzenie na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zaproponowanej skali, formie i dużym stopniu intensywności zabudowy rażąco naruszy ład przestrzenny tej części miasteczka Supraśl, pogarszając interes osób trzecich, warunki i jakość dotychczasowych mieszkańców oraz zasady dobrego sąsiedztwa w zakresie braku kontynuacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pan Stanisław Łapieński – Piechota stwierdził, że forma architektoniczna jest całkowicie obca dla miejsca zlokalizowania proponowanej inwestycji.

Pan Tomasz Ołdytowski zaopiniował negatywnie skalę rozwiązań projektowych (wysokość 12 m i 4 kondygnacje) oraz zagęszczenie zabudowy, a także brak odniesienia się do obiektów historycznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz brak odniesienia się do parametrów i funkcji wynikającej ze Statutu Uzdrowiska.

Pan Zbigniew Baum zauważył, że proponowane rozwiązania, ze względu na zastosowanie trzech kondygnacji przy niskim kącie nachylenia dachów jest niekorzystne dla wkomponowania zabudowy w przestrzeń Supraśla. Architekt również zwrócił uwagę na niekorzystne usytuowanie projektowanych budynków wzdłuż granic terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka lokalizacja bez stworzenia dystansu mogłaby stworzyć niekorzystne relacje pomiędzy terenami sąsiadującymi.

(Przeznaczenie terenu)

Pan Zbigniew Baum uważa, że przeznaczenie terenu pod zabudowę jednorodziną doprowadziłoby do zniszczenia historii tego miejsca i ostatnich po nim pozostałości. Wprowadzenie ogólnodostępnej dla ogółu społeczeństwa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami turystycznymi, powiązanej z terenami leśnymi, z obowiązkiem adaptacji do tego celu pozostałego historycznego budynku i na jego bazie realizację kolejnych byłoby rozwiązaniem korzystniejszym od ewentualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Architekt zwrócił uwagę na to, że ze względu na potrzebę zachowania śladów

po historycznej zabudowie przemysłowej Supraśla możliwe jest zagospodarowanie omawianego terenu budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi nawiązującymi parametrami do skali zabudowy ulicy.

Podobnie stwierdził Pan Piotr Łodziński, który uważa, że pomimo, iż na ulicy Nowy Świat występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to jest możliwe zagospodarowanie omawianego terenu budynkami wielorodzinnymi nawiązującymi do skali zabudowy ulicy.

Nie wykluczył w tym miejscu zabudowy wielorodzinnej również Pan Jan Kabac, jednak zaznaczył, że decyzja odnośnie rozmieszczenia usług, szczególnie związanych z programem uzdrowiskowym oraz modelu zabudowy mieszkaniowej, powinna być ustanawiana w skali całego miasta, po uprzednim przedstawieniu urbanistycznych koncepcji w znacznie szerszym zakresie obszaru miasta. Architekt również zaznaczył, że jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zostanie uchwalony, to można przypuszczać, że obiekt pofabryczny będzie rozebrany, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy z 2018 r.

Pan Andrzej Dudziński stwierdził, że wnioskowana funkcja nie jest kontynuacją istniejącej zabudowy na tym terenie, ale nie wykluczył, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na tym terenie jest zupełnie niedopuszczalna.

Ze względu na dominację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, brak przestrzeni usługowej i publicznej Pan Tomasz Ołdytowski negatywnie odniósł się do pomysłu inwestora na zmianę przeznaczenia terenu.

Zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy Pani Agnieszka Januszkiewicz najchętniej wprowadziłaby na ten teren zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wolnostojącą lub bliźniaczą z funkcją wspomagającą usługową. W budynku fabrycznym proponuje funkcję usługową, wspomaganą funkcją mieszkaniową o charakterze pensjonatu.

Pan Stanisław Łapieński – Piechota zauważył możliwość wprowadzenia nowej funkcji w istniejącym budynku manufaktury, np. użyteczności publicznej.

(Proponowany ład przestrzenny)

Członkowie przedstawili wiele propozycji do zaprezentowanej koncepcji projektowej.

Pani Jadwiga Szczykowska – Załęska zauważyła, że pojawiająca się współczesna forma powinna być skromniejsza, bardziej ujednolicona niż zaproponowano to w projekcie.

Pan Bartosz Czarnecki stwierdził, że należy znaleźć odpowiednią formułę projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno – usługowej tak, aby w sensie wysokości oraz wymiarów w rzucie, a także odpowiedniego rozczłonkowania brył, stanowiła ona w miarę łagodne przejście pomiędzy skalą sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej, a budynkiem dawnej fabryki.

Pan Stanisław Łapieński – Piechota i Pan Aleksander Bielski orzekli, że należy gabaryty projektowanej zabudowy pozostawić w takiej samej skali, jaka istnieje przy ulicy Nowy Świat. Pan Aleksander Bielski dodał, że należy utrzymać wskaźnik istniejącej zabudowy dla nowoprojektowanego obiektu, czyli maksymalnie 11% terenu zabudowanego.

Pan Andrzej Dudziński zauważył, że wnioskowane parametry zabudowy przekraczają w sposób znaczący średnie współczynniki nie tylko najbliższego obszaru, ale również całego

miasta Supraśl. W wyrażonej opinii nie wykluczył możliwości realizacji wyższej zabudowy do 10,5 m, ale w większej odległości od ulicy Nowy Świat, czyli za budynkiem fabrycznym.

Pani Agnieszka Januszkiewicz zaproponowała parametry dla projektowanej zabudowy:

- wysokość do 9,5 m do najwyższego punktu połaci dachowych
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (parter + poddasze użytkowe)
- dach dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci $30^{\circ} - 45^{\circ}$
- powierzchnia zabudowy działki maksymalnie 25%
- powierzchnia terenów zielonych nie mniej niż 50 %
- budynek fabryczny z dopuszczeniem wyższej zabudowy do 12 m do najwyższego punktu połaci dachowych, dach dwuspadowy, dwie kondygnacje nadziemne + ewentualnie poddasze użytkowe, wysoki dach.

Pan Zbigniew Baum zasugerował ustawienie budynków szczytami w kierunku działek jednorodzinnych lub częściowe zróżnicowanie tego ustawienia oraz zwiększenie zieleni izolacyjnej. Pan Zbigniew Baum i Pan Piotr Łodziński orzekli, że szczególnie ważna jest wysokość zabudowy do okapu i kalenicy oraz profil dachu. Formę istniejącego na działce historycznego budynku z okresu międzywojennego warto zachować i odzwierciedlić jego charakter w pozostałych budynkach.

Proponowane parametry zabudowy:

- dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe
- wysokość do okapu – 7 m
- wysokość do kalenicy – 12 m
- profil dachu – dach dwuspadowy o kącie około $35^{\circ} - 40^{\circ}$
- pokrycie dachówką ceramiczną lub blachą na rąbek stojący

Pan Piotr Łodziński dodał jeszcze, że sposób ustawienia budynku ma być kalenicowo w stosunku do ulicy dla budynku usytuowanego bezpośrednio przy ulicy Nowy Świat, a pozostałe budynki w głębi działki ustawione dowolnie w układzie prostokątnym.

(Budynek fabryczny)

Wielu członków zauważyło wartość w pozostałości budynku po fabryce włókienniczej Kryńskiego.

Pani Jadwiga Szczykowska – Załęska stwierdziła, że warto zachować pozostałość fabryczną i zauważyła, że w pewnym cofnięciu od linii ulicy nie przeszkadza i nie burzy piękna miejsca.

Pan Jan Kabac docenił propozycję wkomponowania historycznego obiektu w nową zabudowę.

Pan Bartosz Czarnecki orzekł, że budynek dawnej fabryki powinien pozostać na tym terenie obiektem gabarytowo dominującym.

Pan Andrzej Dudziński zaniepokoił się przedstawionym w koncepcji sposobem ochrony budynku pofabrycznego polegającym na rozebraniu go, a dopiero w dalszej kolejności odbudowie w miarę możliwości przy użyciu materiałów z rozbiórki. Zasugerował, że należy ów budynek objąć ochroną konserwatorską.

Pan Stanisław Łapieński - Piechota stwierdza, że historyczna manufaktura winna być zachowana w swym obecnym kształcie.

Pani Agnieszka Januszkiewicz rozważyła na działce nr ewid. 1396/4 możliwość odbudowy, bądź powstania nowego obiektu w obrysie zachowanego budynku hali dawnej manufaktury Kryńskiego, nawiązującego do jego historycznej struktury.

Pan Piotr Łodziński orzekł, że formę istniejącego na działce historycznego budynku z okresu międzywojennego warto zachować.

Pan Zbigniew Baum stwierdził, że w przyjętych rozwiązaniach historycznych budynek został dość mocno zdominowany i obudowany, a przez to w pewien sposób zmniejszony został kod tego miejsca. Architekt orzekł, że w docelowych rozwiązaniach projektowanego zespołu budynek historyczny powinien być bazą do zastosowania odpowiedniej skali, proporcji przyjętych rozwiązań elewacji, a część nowoczesna mogłaby ulec pewnemu korzystnemu stonowaniu.

(Komunikacja + tereny zielone + infrastruktura)

Pan Stanisław Łapieński – Piechota stwierdził, że nowa funkcja nie powinna powodować zwiększenia natężenia ruchu.

Pan Bartosz Czarnecki orzekł, że należy ograniczyć, przynajmniej częściowo, proponowaną ingerencję komunikacji w bezpośrednie sąsiedztwo doliny rzeki i terenu leśnego.

Pan Andrzej Dudziński stwierdził, że propozycja usytuowania miejsc parkingowych obsługujących planowaną inwestycję na sąsiadującej działce gminnej, na terenach zalewowych, będących w zasięgu oddziaływania Supraskiego Systemu Wodnego, jest niedopuszczalna, głównie z powodów związanych z szeroko rozumianą ochroną środowiska.

Pani Agnieszka Januszkiewicz zasugerowała, że należy przeprowadzić miarodajną analizę wpływu w szerszej perspektywie inwestycji na warunki i jakość życia mieszkańców, przede wszystkim na:

- stan infrastruktury komunikacyjnej obsługującej ten obszar miasta
- realną możliwość zapewnienia miejsc postojowych przyszłym użytkownikom w granicach działki inwestora
- obciążenie istniejącej sieci wodno – kanalizacyjnej obsługującej daną dzielnicę

Pani architekt podkreśliła również konieczność zbadania wpływu tego typu inwestycji, jej intensywności zabudowy oraz związanej z jej użytkowaniem presji turytycznej i rekreacyjnej na bezpośrednio sąsiadującą z działką dolinę rzeki, teren chroniony prawnie sieci NATURA 2000.

Wnioski końcowe:

- dopuścić wprowadzenie funkcji zabudowy wielorodzinnej w miejsce dawnej funkcji przemysłowej
- w części obiektów należy wpisać funkcję handlowo-usługowo-gastronomiczną, tak aby zespół budynków dobrze wpisał się w funkcję turystyczno-uzdrowiskową Supraśla.
- wysokość zabudowy nie powinna przekraczać wysokości kalenicy obiektu istniejącego (hali fabrycznej dawnej fabryki).- istniejąca hala dawnej fabryki sukienniczej Kryńskiego powinna być zachowana in situ poprzez odrestaurowanie i przekształcenie do nowych funkcji. Powinna być szczególnym odniesieniem dla reszty budynków. Nie powinna zawierać w sobie nowych elementów architektury. Pozostałe obiekty nie mogą z nią „konkurować”, a tworzyć spójny zespół zabudowy wielorodzinnej korespondujący z otaczającą zielenią.
- intensywność zabudowy z racji na ochronę konserwatorską i przyrodniczą zostanie doprecyzowana w konsultacji z Podlaskim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku oraz Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Białymstoku, a także z Komisją.

Sprawozdanie opracowała:
mgr inż. Aleksandra Budlewska

INSPEKTOR

mgr inż. arch. Aleksandra Budlewska