

Załącznik nr 2 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 (dalej zwanej w skrócie: Komisja) wraz z przedstawieniem opinii nadesłanych po posiedzeniu w sprawie zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku).

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 Łapieński – Piechota
- dr inż. arch. Piotr Łodziński
- dr inż. arch. Tomasz Grzegorz Oldytowski
- dr hab. Jadwiga Szczykowska – Załęska, prof. PB

W dniu 1 października 2020 r. wpłynął wniosek „Mój Supraśl Pl sp. z o.o. sp.k.” w sprawie Uchwały nr XLVI/571/2018 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 20 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Supraśla z prośbą o zmianę zapisów dotyczących działek nr ewid. 1471/6 i 1471/7 w Supraślu.

Burmistrz Supraśla zwołał posiedzenie Gminnej Komisji Architektoniczno – Urbanistycznej, którego celem było zaopiniowanie koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku), sporządzonej przez Panią dr inż. arch. Justynę Zalewską – Grycuk

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 przedstawili swoje stanowisko odnośnie powyższej inwestycji.

(Wysokość)

Członkowie Komisji, jednogłośnie zauważyli problem wysokości zabudowy w przedstawionej koncepcji projektowej zagospodarowania terenu przy Rynku Kościuszki w Supraślu (parcela między ul. Cieliczańską, ul. Zieloną i pierzeją rynku) przedstawionej przez autorkę Panią Justynę Zalewską – Grycuk

Przedstawiona koncepcja architektoniczna znacznie przewyższa wartość określoną w Uchwale nr XLVI/571/2018 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 20 września 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Supraśl (w ww. miejscowym planie wskazana jest maksymalna wysokość zabudowy 12 m, a autorka koncepcji proponuje zabudowę o wysokości ponad 15 m). Wielu członków zauważa problem interpretacji zapisów planu odnośnie „wysokości zabudowy”, przytaczając zapisy z różnych przepisów lub cytując stanowiska innych organów (Stanisław Piechota – Łapieński, Andrzej Dudziński), które uwypuklają błędną interpretację zapisów autorki koncepcji. Pojawiła się sugestia, żeby

doprecyzować pojęcie „maksymalnej wysokości zabudowy - 12 m” w ewentualnej zmianie planu miejscowego (Jan Kabac).

Członkowie podkreślili, że skala rozwiązań projektowych nie jest dopasowana do istniejącej zabudowy. Pani Jadwiga Szczykowska - Załęska zasugerowała, żeby Pałac Buchholza wytyczał maksymalną wysokość na rynku i pozostał dominantą. Pan Bartosz Czarnecki zauważył, że opiniowana propozycja gabarytowo, zrównałaby się z Pałacem Archimandrytów i byłaby dwukrotnie wyższa niż Pałac Buchholzów, który jest i powinien zostać dominantą na Rynku Kościuszki, jednak wcale nie musi dominować wysokością. Trzeba zwrócić uwagę na skalę przy projektowanej zabudowie, na co też zwrócił Pan Tomasz Ołdytowski.

Członkowie zaproponowali konkretne rozwiązania:

- dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, wysokość do okapu 7 m, wysokość do kalenicy 12 m (Zbigniew Baum, Piotr Łodziński, Agnieszka Januszkiewicz)
- trzy kondygnacje, z opcją czwartej kondygnacji na poddaszu, zachowując wysokość do 12 m (Bartosz Czarnecki)
- wszystkie budynki mieszkalne o jedną kondygnację niższe (Stanisław Łapieński – Piechota)
- okap na wysokości 3 m, a pierzeja przyrynkowa w skali „Zajmy”, cofnięcie wyższej zabudowy w głąb kwartału (Aleksander Bielski)

(Kształtowanie zabudowy)

Wielu członków podkreśliło unikatowy charakter miasta Supraśl, a Pan Andrzej Dudziński zwrócił uwagę na konieczność doprecyzowania zapisów dotyczących kształtowania elewacji od strony Rynku Kościuszki. Pan Tomasz Ołdytowski zauważył brak odniesienia do obiektów historycznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz brak odniesienia się do parametrów i funkcji wynikającej ze Statutu Uzdrowiska. Pani Jadwiga Szczykowska – Załęska zauważyła korzystny efekt zachowania wieży i komina, które to stanowią pozostałość historyczną ważną dla Supraśla.

Niektórzy członkowie podali konkretne rozwiązania dotyczące kształtowania zabudowy:

- dach dwuspadowy i usytuowanie kalenicowe w stosunku do linii zabudowy, ewentualnie ulicy (Zbigniew Baum, Piotr Łodziński, Agnieszka Januszkiewicz)
- kąt nachylenia dachu 35° - 40°, pokrycie dachówką w kształcie litery S, zabudowa pierzejowa lub zwarta (Zbigniew Baum, Piotr Łodziński)

Pan Bartosz Czarnecki zauważył, że nawiązanie do architektury fabrycznej jest w tym miejscu całkowicie uprawnione, a Pani Jadwiga Szczykowska – Załęska nadmieniła, aby przy wyborze cegły znaleźć takie rozwiązanie, żeby uniknąć wrażenia koszarowości oraz zasugerowała użycie krzywej linii od ul. Cieliczańskiej.

Pan Stanisław Piechota – Łapieński zwrócił uwagę na brak odniesienia do terenów otaczających, gabarytów, formy architektonicznej, kształtowania dachów, czyli do wszystkich elementów, które kształtują klimat tego miejsca.

Pan Jan Kabac stwierdził, że koncepcja powinna pokazywać przestrzeń całego rynku z uwzględnieniem zabudowy istniejącej i projektowanej pierzei po drugiej stronie, a także przedstawienie projektowanej zabudowy w sylwecie miasta od strony doliny rzeki Supraśl.

Pan Zbigniew Baum i Pan Piotr Łodziński załączyli pierzeje rysunkowe Rynku Kościuszki i ul. Cieliczańskiej w odniesieniu do gabarytów zaproponowanych przez Panią Justynę Zalewską – Grycuk w swojej koncepcji projektowej.

Pani Agnieszka Januszkiewicz zauważyła, że skala, forma, duża intensywność zabudowy wpłynie destrukcyjnie na historyczny układ urbanistyczny miasta Supraśl, objęty ochroną konserwatorską.

(Zabudowa śródmiejska)

Kolejną kwestią, w której członkowie są niemal zgodni, to wskazanie braku podstaw do wprowadzenie obszaru zabudowy śródmiejskiej. W swoich opiniach jasne stanowisko na ten temat zawarło 6 członków: Zbigniew Baum, Aleksander Bielski, Bartosz Czarnecki, Agnieszka Januszkiewicz, Piotr Łodziński, Tomasz Ołdytowski. Pozostali członkowie nie wyrazili swojego zdania na ten temat w swoich opiniach.

(Parametry zabudowy)

Inwestor wnioskował do gminy również o zmianę parametrów w planie miejscowym, m. in. zwiększenie powierzchni sprzedaży z 250 m² na 400 m², zmianę powierzchni biologicznie czynnej z 40% na 30%, zmianę wskaźnika intensywności zabudowy z 1,0 na 1,8 oraz zmianę liczby miejsc parkingowych.

Pan Bartosz Czarnecki zauważył, że w istniejącym planie określone parametry dla tego terenu są wyższe niż dla terenów sąsiednich, w związku z tym, zmiana planu nie jest zasadna, a inwestycja na przedmiotowym terenie powinna być realizowana w ramach parametrów zgodnych z zapisami obowiązującego planu.

Pan Stanisław Łapieński – Piechota zauważył, że w przypadku, kiedy inwestor zakupił działkę z konkretnym obowiązującym planem miejscowym, zmiana zapisów nie powinna mieć miejsca. Odmienne stanowisko przedstawił m.in. Pan Andrzej Dudziński, który stwierdził, że wniosek inwestora o zmianę parametrów zasługuje na uwzględnienie, ale zapisy dotyczące konkretnych dopuszczalnych parametrów zabudowy tego terenu wymagają profesjonalnych analiz. Pan Aleksander Bielski stwierdził, że należy przystąpić do zmiany miejscowego planu, w celu uszczegółowienia zapisów.

Bardzo wyraźne stanowisko odnośnie powyższych parametrów miało kilku członków, którzy są przeciwni zwiększaniu wskaźnika intensywności zabudowy i zmiany powierzchni biologicznie czynnej (Aleksander Bielski, Agnieszka Januszkiewicz, Piotr Łodziński, Tomasz Ołdytowski). Zdanie odrębne w tej kwestii ma Pan Zbigniew Baum, który uważa, że powyższe parametry można zmodyfikować, w przypadku ograniczenia przez inwestora wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym. Zdanie odrębne ma Pan Jan Kabac, który uważa, że korekta wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie stanowi zagrożenia dla charakteru centrum miasta, a definicję wskaźnika intensywności zabudowy należy zmodyfikować tak, żeby powierzchnia parkingów podziemnych nie była liczona do tego parametru.

Członkowie komisji, którzy odnieśli się do kwestii liczby miejsc postojowych w swoich opiniach uważają jednogłośnie, że należy pozostawić je w niezmienionej wersji (Zbigniew Baum, Agnieszka Januszkiewicz, Piotr Łodziński). Pozostali członkowie nie wypowiedzieli się w tej sprawie.

Członkowie komisji przychylnie ustosunkowali się do zwiększenia powierzchni sprzedaży. Pan Jan Kabac stwierdza, że ta korekta nie stanowi zagrożenia dla charakteru centrum miasta. Do tej opinii dołączyło się kilku członków (Zbigniew Baum, Agnieszka Januszkiewicz, Piotr Łodziński), którzy uważają, że można rozważyć możliwość zwiększenia powierzchni sprzedaży. Zdanie odrębne w tej kwestii miał Pan Tomasz Ołdytowski, który zaopiniował negatywnie również i tę kwestię.

(Przeznaczenie terenu)

Odnosnie przeznaczenia i funkcji przedstawionej koncepcji znalazły się dwie wypowiedzi. Pan Zbigniew Baum zauważył, że funkcja mieszkalno – usługowa jest prawidłowa, ze względu na lokalizację przyrynkową. Ożywia tę część Supraśla i jest jak najbardziej pożądana. Odmienne zdanie w tej kwestii zawarł w opinii Pan Tomasz Ołdytowski i negatywnie ocenił dominację funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nad funkcją usługową.

(Podsumowanie)

Na koniec warto podkreślić, że członkowie Komisji zauważają niepowtarzalny charakter miasta Supraśl, co stanowi jego wartość historyczną i kulturową. Ich zdaniem przedstawiona koncepcja mimo walorów architektonicznych nie wpasowuje się w istniejącą architekturę oraz w tkankę historyczną miasta Supraśl.

Załącznik graficzny nr 1 – pierzeje przyrynkowe nr 1

Załącznik graficzny nr 2 – pierzeje przyrynkowe nr 2

Wnioski końcowe :

Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe opinie Komisja sprecyzowała następujące wnioski dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

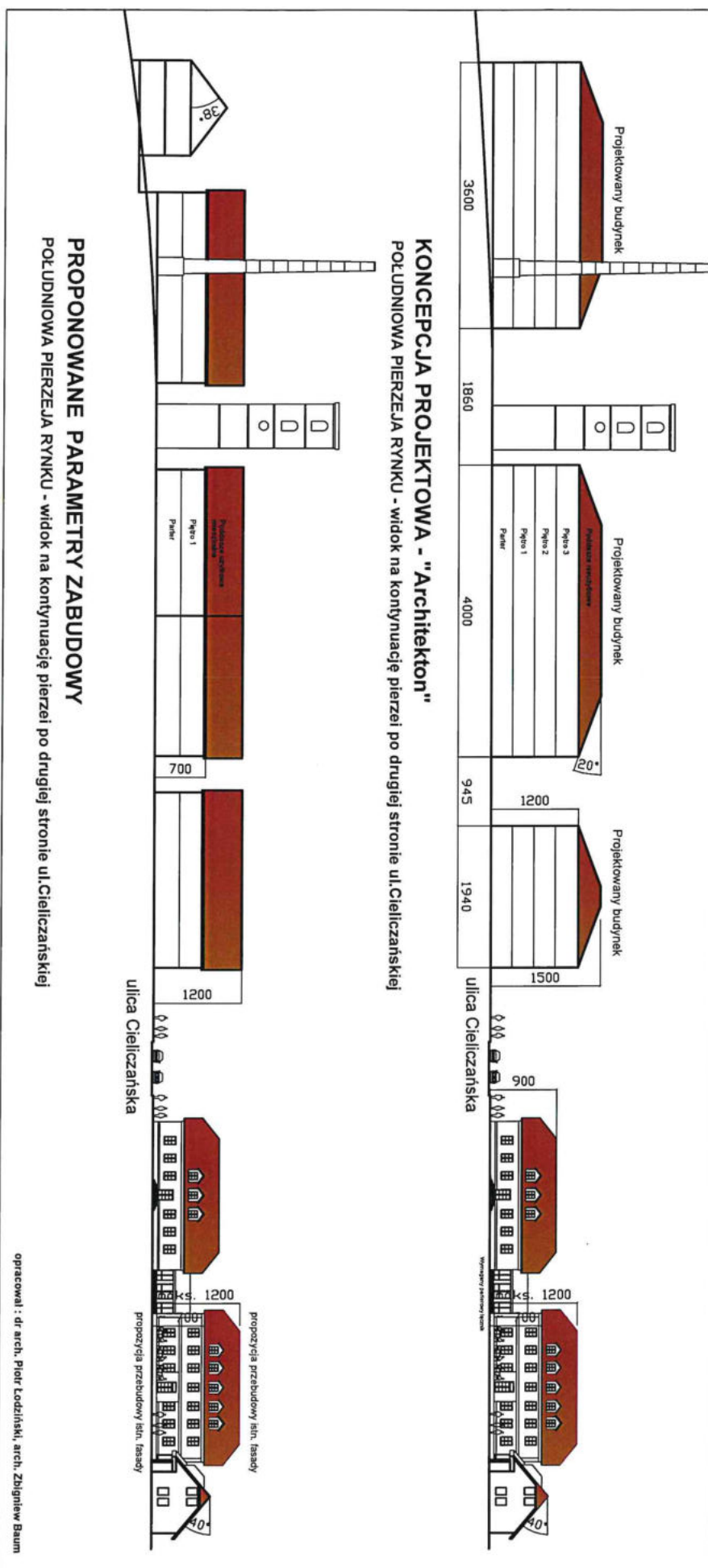
Należy:

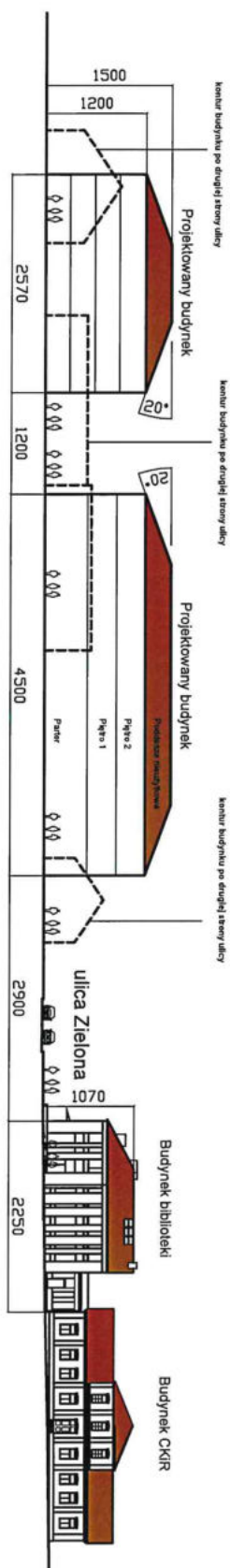
- określić definicję „maksymalnej wysokości – 12 m’,
- określić ilość kondygnacji i wysokość do okapu i do kalenicy, sugerując następujące parametry:
 - dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe,
 - wysokość do okapu 7 m,
 - wysokość do kalenicy 12 m
- doprecyzować parametry dotyczące kształtowania zabudowy, sugerując następujące:
 - dach dwuspadowy i usytuowanie kalenicowe w stosunku do ulicy
 - kąt nachylenia dachu 35° - 40°,
- rozważyć zwiększenie powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- nie zmieniać zapisów dotyczących ilości miejsc postojowych,
- opracować studium analityczno – historyczne miejsca
- wprowadzić/opracować wzornik elewacji z uwzględnieniem detali architektonicznych, materiałów i kolorystyki;

Sprawozdanie opracowała:
mgr inż. Aleksandra Budlewska

INSPEKTOR

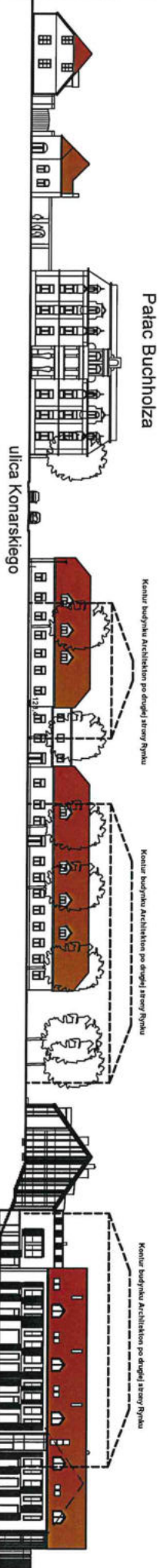
mgr inż. arch. Aleksandra Budlewska





KONCEPCJA PROJEKTOWA - "Architekt" WIDOK OD STRONY ULICY CIELICZAŃSKIEJ - w tle kontury przeciwległej zabudowy

opracował : dr arch. Piotr Łodziński, arch. Zbigniew Baum



PIERZEJA PÓŁNOCNA Z DOMINANTĄ NA RYNKU - PAŁACEM BUCHHOLZA- stan istniejący

opracował : dr arch. Piotr Łodziński, arch. Zbigniew Baum