

PROJEKT
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA BOJARY
W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: MODLIŃSKIEJ I POPRZECZNEJ
Z UWZGLĘDNIENIEM UWAG ZAWARTYCH W DRUKU NR 410¹

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej ZPI), jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowiący, że na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. ZPI obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, jest szczególną formą planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 i 2 *ustawy* do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 *ustawy* rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1. *ustawy* cyt.: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego (...)*”. W sytuacji braku planu ogólnego „zgodność” dotyczy wyłącznie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. W obecnym stanie prawnym polityka przestrzenna miasta Białegostoku opiera się i będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” chyba że dokument ten utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.

2. Uwarunkowania projektu planu

Celem planu jest:

- 1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności - willi miejskiej z usługami, dostosowanej do miejsca lokalizacji, z określeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – jako inwestycji głównej (opis inwestycji głównej-pkt. 8);
- 2) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zagospodarowania terenów służących wszystkim mieszkańcom - jako inwestycji uzupełniającej, (opis inwestycji uzupełniającej - pkt. 9), przy czym, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku;

Granice planu określono wskazując **obszar o łącznej powierzchni ok. 0,15 ha w tym:**

¹ *Druk nr 410 stanowiący załącznik do Zawiadomienia o zwołaniu Komisji Zagospodarowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Miasta Białystok z dnia 08 kwietnia 2026 r. (sygn. sprawy BRM.0012.20.2026).
dostępny pod adresem:

<https://bip.bialystok.pl/wladze/aktualnosci/radamiastabialystok/posiedzenie-komisji-zagospodarowania-przestrzennego-i-ochrony-srodowiska-w-dniu-8-kwietnia-2026-r.html>

Inwestycja główna - realizowana na terenie oznaczonym symbolem:

- 1MW-U o powierzchni ok. **0,08 ha** na działce nr geod. 733.

Inwestycja uzupełniająca - realizowana na terenach oznaczonych symbolami:

- 1KDD (ul. Modlińska) o powierzchni ok. - **0,04 ha** na części działki 846,
- 2KDD (ul. Poprzeczna) o powierzchni ok. - **0,03 ha** na części działki 845.

tj. łącznie na obszarze o powierzchni ok. - 0,07 ha.

Wg danych zawartych w Raporcie o stanie Miasta Białegostoku za rok 2024 liczba osób zameldowanych na osiedlu Bojary przedstawia się następująco:

Tabela 1. Liczba osób zameldowanych na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Bojary	4063	4701	8737	289	214	503

Na terenie osiedla Bojary położone są liczne /Rys. 1/ placówki edukacyjne, oświatowe oraz opieki nad dziećmi w tym:

1S - Szkoła Podstawowa Nr 5 im. Adama Jakubczyka przy ul. Kamiennej 15 Słowackiego 4 w odległości ok. 600 m od terenu inwestycji głównej,

2S - Szkoła Podstawowa Nr 30 Specjalna im. Błogosławionego Edmunda Bojanowskiego przy ul. Orlej 4 w odległości ok. 590 m od terenu inwestycji głównej,

3S – Prywatna Szkoła Podstawowa Informatyczno – Językowa przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 33 w odległości ok. 1070 m od terenu inwestycji głównej,

4S - Szkoła Podstawowa Nr 46 Specjalna przy ul. Słonimskiej 38 w odległości ok. 617 m od terenu inwestycji głównej,

5P - Przedszkole Samorządowe nr 21 „Na Bojarach” przy ul. Stanisława Staszica 16/18 w odległości ok. 223 m od terenu inwestycji głównej,

6P - Przedszkole Samorządowe nr 22 przy ul. Łąkowej 17 w odległości ok. 850 m od terenu inwestycji głównej,

7P - Przedszkole Niepubliczne „Nasze Szkraby” przy ul. Ryskiej 3 w odległości ok. 1150 m od terenu inwestycji głównej,

8P - Przedszkole Niepubliczne Sióstr Misjonarek Błogosławionej Bolesławy Lament przy ul. Dobrej 1A w odległości ok. 886 m od terenu inwestycji głównej,

9P - Przedszkole Niepubliczne „Chatka Puchatka” przy ul. Słonimskiej 46 w odległości ok. 770 m od terenu inwestycji głównej,

10Ż/P - Żłobek i Przedszkole Niepubliczne „Marchewka” przy ul. Jana III Sobieskiego 13 w odległości ok. 1090 m od terenu inwestycji głównej,

11Ż - Żłobek Niepubliczny „Maleństwo i Przyjaciele” przy ul. Józefa Ignacego Kraszewskiego 45B/lok. U7, w odległości ok. 1300 m od terenu inwestycji głównej,

12Ż - Żłobek Niepubliczny „Tęcza” przy ul. Henryka Sienkiewicza 90/31 w odległości ok. 1164 m od terenu inwestycji głównej,

13Ż - Żłobek Niepubliczny „Przystań Malucha” przy ul. Łąkowej 20/lok. U1-U2, w odległości ok. 743 m od terenu inwestycji głównej,

14Ż - Żłobek Niepubliczny „Calineczka” przy ul. Słonimskiej 24 w odległości ok. 612 m od terenu inwestycji głównej.

Na osiedlu Bojary brak lokalizacji żłobka publicznego. Najbliższy żłobek publiczny położony jest na terenie Osiedla Piasta II:

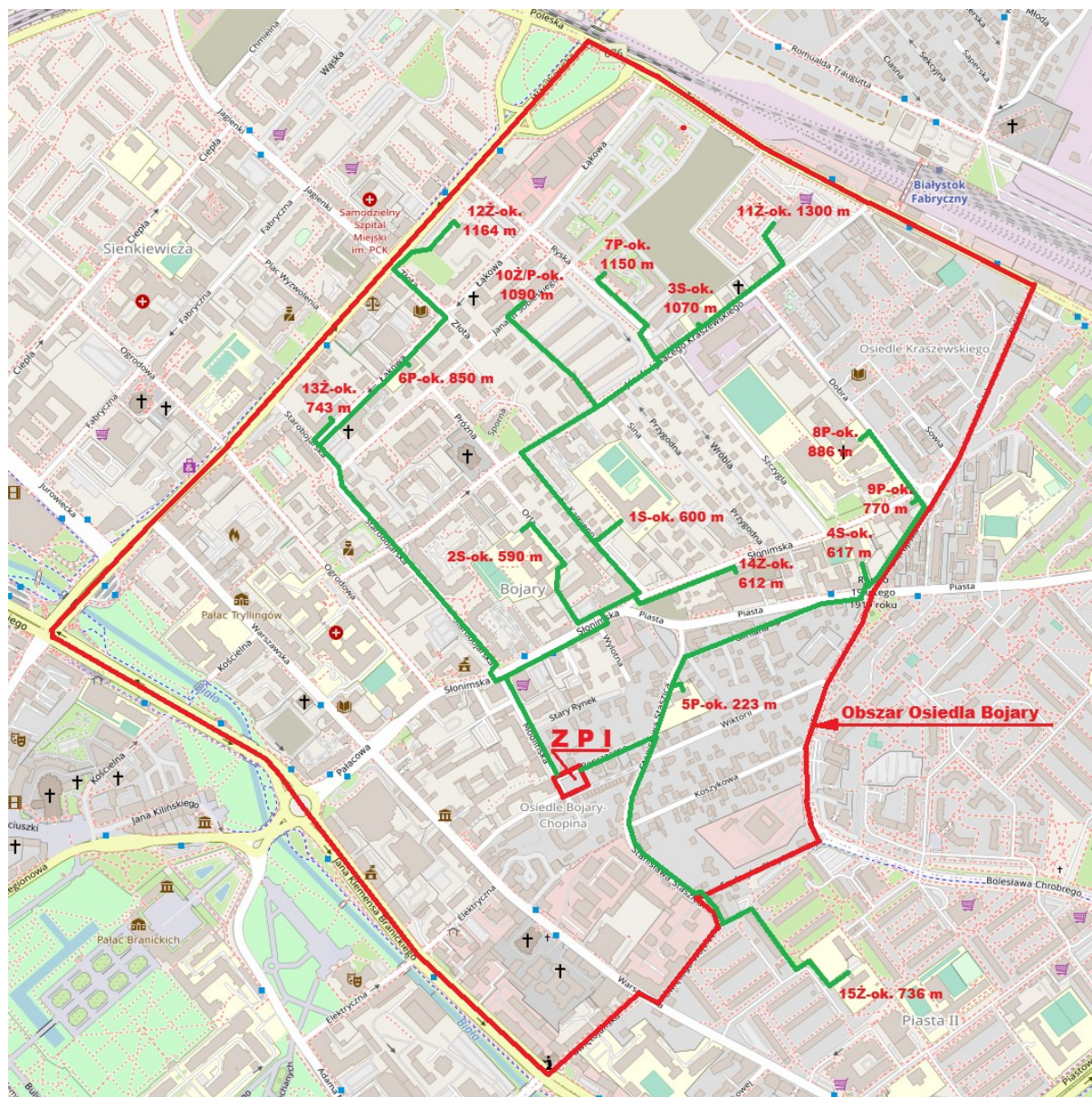
15Ż - Żłobek Miejski Nr 7 przy ul. Warszawskiej 75A w odległości ok. 736 m od terenu inwestycji głównej.

Ponadto na terenie osiedla Bojary zlokalizowane są:

III Liceum Ogólnokształcące im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego przy ul. Pałacowej 2/1 w odległości ok. 420 m od terenu inwestycji głównej,

VI Liceum Ogólnokształcące im. Króla Zygmunta Augusta przy ul. Warszawskiej 8 w odległości ok. 760 m od terenu inwestycji głównej,

Technikum Budowlano - Geodezyjne w Białymstoku Zespołu Szkół Budowlano - Geodezyjnych im. Stefana Władysława Bryły przy ul. Słonimskiej 47/1 w odległości ok. 830 m od terenu inwestycji głównej.



Rys. 1. Odległości obszaru ZPI od szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków. /wg.: GEOPORTAL2/.

Obszar **ZPI** zlokalizowany w sąsiedztwie skrzyżowania ulic Modlińskiej/Poprzecznej jest obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy. Na terenie osiedla położone są m.in. następujące przystanki komunikacyjne /Rys. 2/ w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

A1 i A2 przy ul. Słonimskiej – w odległości odpowiednio ok. 270 m i 283 m od terenu inwestycji głównej,

A3 i A4 przy ul. Warszawskiej – w odległości odpowiednio ok. 296 m i 351 m od terenu inwestycji głównej.

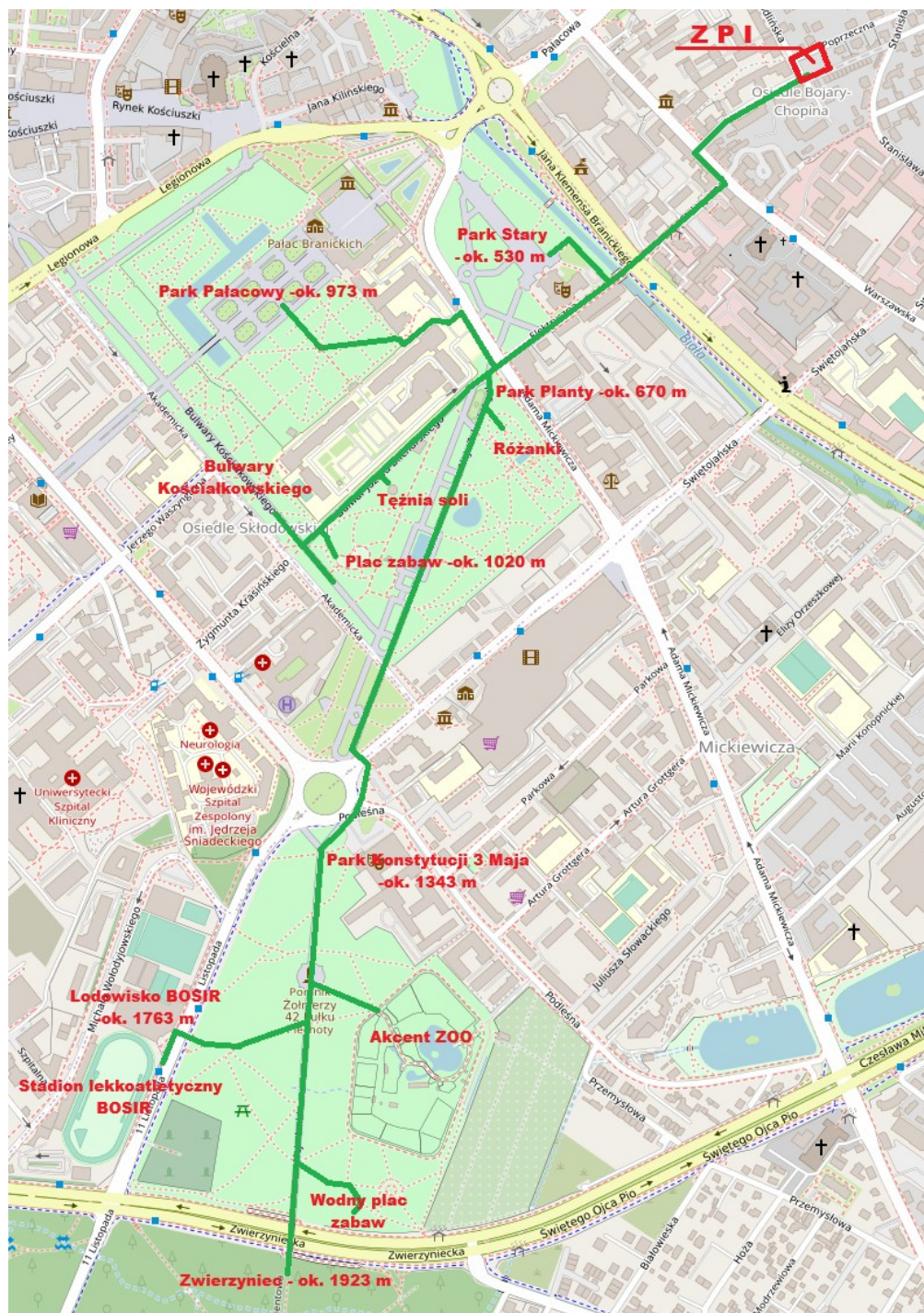


Rys. 2. Odległości obszaru **ZPI** od najbliższych przystanków BKM. /wg.: GEOPORTAL2/.

W zabudowie osiedla Bojary można wyróżnić dwa typy zabudowy mieszkaniowej: jednorodzinna i wielorodzinna. W przypadku zabudowy jednorodzinnej terenami rekreacji przydomowej są wydzielone, zagospodarowane indywidualnie fragmenty działek. Natomiast w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej są to wnętrza międzyblokowe, zwykle wyposażone w place zabaw dla dzieci, tereny zieleni oraz miejsca postojowe dla samochodów, których jest ciągle za mało. Boiska sportowe występują w sąsiedztwie szkół podstawowych przy ulicach: Orlej i Kamiennej oraz szkół średnich. Poza w/w na terenie osiedla brak ogólnodostępnych terenów parków i zieleni urządzonej w tym m.in.:

- ogrodu osiedlowego z boiskami sportowymi o min. pow. 2 ha ze wskaźnikiem pow. 6m²/na 1 mieszkańca przy maksymalnym promieniu dojazdu – 500 m.
- parku z zespołem sportowym o minimalnej powierzchni 4 ha ze wskaźnikiem pow. 7m²/na 1 mieszkańca przy maksymalnym promieniu dojazdu – 1000 m.

W zaistniałej sytuacji jako tereny zieleni ogólnodostępnej mogą być wskazane następujące tereny publiczne: Park Stary im. ks. J. Poniatowskiego o pow. ok. 4,0 ha, Park Planty [w tym m.in.: różanki, tężnia solankowa, nowy plac zabaw] o pow. ok. 14,0 ha, Park Styłowy przy pałacu Branickich o pow. ok. 10,6 ha, Park Konstytucji 3 Maja [w tym m.in.: akcent zoo, wodny plac zabaw] o pow. ok. 20,00 ha, w sąsiedztwie stadion lekkoatletyczny, korty tenisowe i lodowisko o pow. ok. 3,3 ha oraz Zwierzyniec [historycznie cz. założenia pałacowo - ogrodowego Branickich, ob. obszar zaniedbany] o pow. ok. 62,0 ha., tj. łącznie obszar o pow. ok. 114,0 ha. W/w tereny publiczne i ich odległości pokazano na Rys. 3.



Rys. 3. Odległości obszaru ZPI od terenów zieleni i ważniejszych lokalizacji. /wg.: GEOPORTAL2/.

3. Informacja o obecnym zagospodarowaniu obszaru ZPI.

Teren inwestycji głównej ZPI jest niezagospodarowany, niezabudowany i ogrodzony. Teren inwestycji uzupełniającej to fragmenty ulic: Modlińskiej i Poprzecznej; Rys. 4.



Rys. 4. Obszar ZPI – stan obecny. /Źródło: GIS Białystok. Ortofotomapa 18.04.2025 r./.

4. Informacja o obszarze wpisanym do rejestru zabytków, formach architektonicznych budynków mieszkalnych oraz zabytkowych budynkach mieszkalnych włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) w otoczeniu obszaru ZPI

4.1 Obszar wpisany do rejestru zabytków

Zintegrowany Plan Inwestycyjny zlokalizowany jest na obszarze części miasta Białegostoku, wpisanej do rejestru zabytków województwa podlaskiego, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 01. 09. 1977 r., nr rejestru A-286. Ochronie konserwatorskiej podlega układ urbanistyczny miasta. W uzasadnieniu decyzji stwierdza się m.in.:

„Dzisiejszy układ przestrzenny Białegostoku jest wynikiem długiego procesu historycznego rozpoczętego w XVI w. Samorzutnie rozwijająca się struktura urbanistyczna została w połowie XVIII w. przebudowana, sprzężona z rezydencją Branickich. Był to jeden z najświetniejszych zespołów rezydencjonalno – miejskich w Polsce. W XIX w. miasto dynamicznie się rozwijało w związku z rosnącym znaczeniem przemysłu włókienniczego. Po I wojnie wkroczyło na tereny wsi, które stały się jego dzielnicami. Obecnie Białystok jest ważnym ośrodkiem przemysłowo – administracyjnym północno – wschodniego regionu Polski. Dzisiejszy układ przestrzenny centrum Białegostoku jest cennym zabytkiem urbanistycznym, obrazującym poszczególne etapy rozwoju miasta i jego odbudowy po II wojnie i jako taki zasługuje na szczególną ochronę.”

4.2 Formy architektoniczne budynków mieszkalnych

Do analizy form architektonicznych budynków mieszkalnych w otoczeniu obszaru ZPI przyjęto zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż oraz w rejonie ulic przyległych tj.: Modlińskiej i Poprzecznej oraz zabudowę mieszkaniową wzdłuż fragmentów ulic położonych

w pobliżu tj.: Stanisława Bukowskiego, Stanisława Staszica i Stary Rynek - jako miarodajnego i reprezentatywnego fragmentu osiedla Bojary dającego możliwość określenia cech dla współczesnej zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności - willi miejskiej z usługami planowanej do realizacji w ramach inwestycji głównej ZPI w zastanym środowisku architektonicznym, w określonym układzie przestrzennym, na obszarze części miasta Białegostoku wpisanej do rejestru zabytków podlegającej ochronie konserwatorskiej.

- południowo-zachodnia pierzeja ul. Modlińskiej

- na odcinku od ul. Stary Rynek do terenu tzw. „tytoniówki” – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, pierzeja ciągła: 3-kondygnacje, dachy dwuspadowe symetryczne z lukarnami i oknami połaciowymi; w głębi zespołu, budynki cztero kondygnacyjne z dachem płaskim, architektura współczesna końca lat 90. tych XX w.;

- na terenie tzw. „tytoniówki” wzdłuż południowo-zachodniej strony ul. Modlińskiej do skrzyżowania z ul. Stanisława Bukowskiego /budynki Nr 1C i 1/ - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 4-kondygnacje, od strony ul. Modlińskiej dach jednospadowy, „fałszywy” i niesymetryczny, ukrywający 3 i 4 kondygnację, z lukarnami i oknami połaciowymi; od podwórza dach płaski, architektura charakterystyczna dla dawnych budynków magazynowych - fabrycznych z końca XIX i pocz. XX w. oraz współczesna z pocz. XXI w. z dachem płaskim; garaże podziemne z wjazdem ul. Stanisława Bukowskiego; kontynuacja pierzei ciągłej z przerwą na przejście pieszce od. ul. Modlińskiej z rejonu skrzyżowania z ul. Poprzeczną do ul. Warszawskiej; po stronie północnej ul. Stanisława Bukowskiego układ brył swobodny, budynki współczesne połączone z budynkiem historycznym nie tworzą od ulicy tzw. „ostrej linii zabudowy”;

- w narożniku skrzyżowania ulic Modlińskiej/St. Bukowskiego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 3-kondygnacje, dachy dwuspadowe symetryczne z lukarnami; wzdłuż południowej strony ul. Stanisława Bukowskiego 4-kondygnacje, dachy dwuspadowe symetryczne z lukarnami, architektura współczesna końca lat 90. tych XX w. i pocz. XXI w.;

- wzdłuż zakończenia południowo-zachodniej strony ul. Modlińskiej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, budynek w kształcie niesymetrycznej obróconej litery „C”: 3-kondygnacje - fragmenty budynku od ulicy, w głębi 4-kondygnacje, dachy dwuspadowe symetryczne, na fragmencie mansarda, architektura współczesna 2-poł. lat 90. tych XX w.

- fragment północno-wschodniej pierzei ul. Modlińskiej

- po północno-wschodniej stronie zakończenia ul. Modlińskiej modernistyczna willa miejska z lat 20.-tych XX w., murowana; 3-kondygnacje, na części budynku dach płaski, od podwórza kopertowy, [budynek Nr 11];

- pomiędzy w/w willą miejską i obszarem ZPI zespół 11 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej: 3-kondygnacje, w tym wysokie poddasze z dachem dwuspadowym z charakterystycznymi zwieńczeniami klatek schodowych w formie pseudo lukarn, oknami połaciowymi, przesłonięty od strony ul. Modlińskiej i ul. Stanisława Staszica zespołami garaży, architektura współczesna 2-poł. lat 90. tych XX w., tzw. „leżący wieżowiec”;

- południowo-wschodnia pierzeja ul. Poprzecznej

- po północno-wschodniej stronie obszaru ZPI na działce przy ul. Poprzecznej willa miejska, modernistyczna z lat 20.-tych XX w., drewniana; 2-kondygnacje, dach kopertowy; budynek w gminnej ewidencji zabytków, [budynek Nr 2];

- na dalszym fragmencie wzdłuż południowo-wschodniej strony ul. Poprzecznej budynki mieszkalne jednorodzinne: parterowe, dachy symetryczne, i/lub pulpitowe, z poddaszem użytkowym, nieużytkowym lub bez, drewniane lub murowane, stylistyczne różnorodne, [budynki Nr 4, 6]

- fragment północno-zachodniej pierzei ul. Stanisława Staszica

- na ostatniej działce położonej przy ul. Poprzecznej, formalnie przynależnej do ul. Stanisława Staszica 9 [działka narożna w rejonie skrzyżowania ulic] budynek mieszkalny jednorodzinny: 2-kondygnacje, parter z poddaszem użytkowym, przykład architektury drewnianej;

- fragment południowo-wschodniej pierzei ul. Stanisława Staszica

- w rejonie skrzyżowania ulic: Poprzecznej/Stanisława Staszica, na zamknięciu ul. Poprzecznej pod nr St. Staszica 14 budynek mieszkalny wielorodzinny: 3-kondygnacje, dach symetryczny z lukarną, przedwojenna kamienica, willa miejska, przykład architektury ceglanej;

- północno-zachodnia pierzeja/obudowa, ul. Poprzecznej

- po północnej-zachodniej stronie ul. Poprzecznej budynki mieszkalne jednorodzinne stylistycznie różnorodne, parterowe, dachy symetryczne, i/lub pulpitowe, z poddaszem użytkowym, nieużytkowym lub bez poddasza w tym:

- ul. Poprzeczna 15 - przykład architektury ceglanej,

- ul. Poprzeczna 9 – budynek współczesny, murowany, oszalowany drewnem, zrealizowany na podstawie ustaleń „wzornika” planu miejscowego,

- ul. Poprzeczna 5A - przykład architektury drewnianej,

- ul. Poprzeczna 3 - budynek współczesny, murowany, architektura współczesna w typie katalogowym,

- ul. Poprzeczna 1 - przykład architektury drewnianej;

- fragment północno-wschodniej pierzei/obudowy ul. Modlińskiej cd.

- za działką narożną położoną przy skrzyżowaniu ulic: Modlińskiej/Poprzecznej położona jest działka nr geod. 732/1 niezabudowana wykorzystywana jako parking,

- Modlińska 5 - przykład architektury drewnianej, po pracach konserwatorskich,

- Modlińska 3 - budynek mieszkalny wielorodzinny: 3-kondygnacje z antresolą, dach symetryczny z oknami połaciowymi, współczesna kamienica – willa miejska;

- południowo-wschodnia pierzeja/obudowa, ul. Stary Rynek

- ul. Stary Rynek 21 i 19 - **budynki mieszkalne wielorodzinne**: 3-kondygnacje, dach symetryczny z oknami połaciowymi, współczesna kamienica – willa miejska, zrealizowana na podstawie ustaleń poprzednio obowiązującego planu miejscowego,

ul. Stary Rynek 15- budynek mieszkalny dwurodzinny: 2-kondygnacje, w kondygnacji podziemnej garaże, parter z poddaszem użytkowym, dach symetryczny z oknami połaciowymi, rodzaj współczesnej willi, murowany, oszalowany drewnem, zrealizowany na podstawie „wzornika” planu miejscowego;

ul. Stary Rynek 13, 11 i 9 - budynki mieszkalne wielorodzinne w typie willi miejskich: w kondygnacji podziemnej garaże, powyżej 2-kondygnacje nadziemne, parter z poddaszem użytkowym, w budynkach 13 i 9 od strony ul. Stary Rynek tzw. facjaty, dachy symetryczne

z oknami połaciowymi od strony podwórek, murowane, oszalowane drewnem, zrealizowane na podstawie „wzornika” planu miejscowego;

4.3 Budynki zabytkowe włączone do Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ)

W otoczeniu obszaru ZPI położone są następujące obiekty objęte ochroną konserwatorską:

przy ul. Modlińskiej:

- **ul. Modlińska 2:** wpisany do rejestru zabytków, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 22.08.1984 r., **Nr rejestru A-321**; czas powstania – koniec XIX w.,
 - (*pierwotnie !*) budynek wolnostojący, zlokalizowany na działce narożnej szczytem do ul. Modlińskiej i kalenicą do ul. Stary Rynek, murowany z cegły ceramicznej pełnej, otynkowany, na rzucie prostokąta, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny o zwartej bryle, z poddaszem użytkowym, przekryty dachem dwuspadowym krytym dachówką esówką, mieszkalny, w części parteru użytkowany jako handlowy,
 - (*współcześnie po nieudanej rekonstrukcji*), odbudowany z gazobetonowymi ścianami ocieplonymi styropianem oraz dobudowany do zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przekryty dachem dwuspadowym z lukarnami, **użytkowany jako usługowy**;
- **ul. Modlińska 5,** - czas powstania – początek XX w.,
 - budynek wolnostojący, zlokalizowany kalenicą wzdłuż ul. Modlińskiej, drewniany, oszalowany szalunkiem drewnianym, na rzucie prostokąta, częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny o zwartej bryle, z poddaszem użytkowym, przekryty dachem dwuspadowym z obustronnymi facjatami przekrytymi dachami dwuspadowymi, mieszkalny, w okresie funkcjonowania „Starego Rynku” przy ul. Słonimskiej w części parteru użytkowany jako handlowy,
 - po remoncie w ostatnich latach, użytkowany jako mieszkalny, jednorodzinny;
- **ul. Modlińska 11,** - czas powstania – koniec lat 30. XX w., projekt Wacława Maciejewskiego z 1938 r., budowę ukończono przed wybuchem wojny;
 - budynek wolnostojący, murowany, tynkowany, na rzucie prostokąta, podpiwniczony, w przeważającej części dwu-, w części trzykondygnacyjny o formie złożonej z brył prostopadłościennych o zróżnicowanej wysokości z użytkowym poddaszem (attico), kryty dachem kopertowym, spłaszczonym, wielospadowym niewidocznym z poziomu ulicy dla widza, z uproszczoną stolarką okienną z wydłużonym prostokątnym oknem klatki schodowej z poziomymi podziałami od strony północnej (okno termometrowe),
 - budynek jest dobrze zachowaną modernistyczną willą miejską z mieszkaniami na trzech poziomach (**dom wielorodzinny**) o zgeometryzowanej bryle, pozbawionej praktycznie detalu architektonicznego ograniczonego do wąskiego gzymsu koronującego;

przy ul. Poprzecznej:

- **ul. Poprzeczna 1,** - czas powstania – lata 70. XIX w.,
 - budynek wolnostojący, zlokalizowany na działce narożnej szczytem do ul. Poprzecznej i kalenicą do ul. Modlińskiej, drewniany, na rzucie prostokąta z prostokątnym aneksem, niepodpiwniczony, o zwartej bryle, parterowy z poddaszem nieużytkowym, przekryty dachem dwuspadowym, nad aneksem pulpitowym, mieszkalny,

- budynek prezentuje typ domu wzorowanego na tradycyjnej zabudowie podlaskich wsi, tzw. szeregówek, występującego często, na początku XX w. w białostockich dzielnicach,
- liczne przebudowy i remonty bezpowrotnie zmieniły kształt bryły i wygląd elewacji, pozbawiając wartości zabytkowych, jednak wciąż jest najstarszym reliktem drewnianej zabudowy ul. Poprzecznej, a czteropiętrowy układ szalunku w szczycie jest obecnie w zasadzie jedynym elementem świadczącym o pierwotnym wyglądzie budynku,
- **ul. Poprzeczna 2**, - czas powstania – 1937 r., projekt uznanego architekta okresu międzywojennego Rudolfa Macury (1886-1940)
 - budynek wolnostojący, drewniany, oszalowany szalunkiem drewnianym, na rzucie prostokąta, podpiwniczony, w przeważającej części dwukondygnacyjny o zwartej bryle, prostopadłościenną formie, przekryty niskim dachem czterospadowym, kopertowym, z parterowym ryzalitem z daszkiem pulpitem i przybudówką/gankiem z dachem trójspadowym, z mieszkaniami na dwóch poziomach, (jedno na parterze, drugie na piętrze),
 - budynek, podobnie jak inne realizacje Macury nosi wyraźne cechy architektury modernizmu, **jest przykładem modernistycznej willi miejskiej** realizowanej w materiale drewnianym bardzo charakterystycznej dla budownictwa lat 30. XX wieku, z których zachowały się tylko nieliczne;
- **ul. Poprzeczna 5A**, - czas powstania – koniec lat 30. XX w.,
 - budynek wolnostojący, usytuowany w głębi działki kalenicą do ul. Poprzecznej, drewniany, nieszalowany z widocznym zrębem drewnianym, rozplanowany na rzucie prostokąta, częściowo podpiwniczony, trzykondygnacyjny o zwartej bryli i formie prostopadłościenną, przekryty wysokim dachem dwuspadowym, mieszkalny,
 - **budynek wzniesiony jako dom wielorodzinny** jest rzadkim przykładem przedwojennej czynszówki drewnianej,
- **ul. Poprzeczna 15**, - czas powstania – początek XX w.,
 - budynek wolnostojący, usytuowany kalenicą do ul. Poprzecznej, murowany, na fundamencie z kamienia polnego, rozplanowany na rzucie prostokąta, z wejściami na osi centralnej poprzecznej w obu elewacjach wzdłużnych poprzedzonymi drewnianymi gankami i ryzalitami flankującymi osie skrajne elewacji wzdłużnych, podpiwniczony, o interesującej bryli dość bogato zdobionej, eksponującej wątek muru z dwubarwnej cegły: żółtej w licu ścian oraz czerwonej w elementach detalu architektonicznego, trójkątnych szczytów ryzalitów i lukarn, pod okapami i w łukach nadokiennych, dwukondygnacyjny, parterowy z poddaszem użytkowym z dachem dwuspadowym i lukarnami na osi głównej przekrytym pierwotnie dachówką marsylką, obecnie blachodachówką; mieszkania na parterze i poddaszu, **wielopokoleniowy/wielorodzinny**,
 - budynek jest przykładem budownictwa mieszkalnego realizowanego przez zamożnych białostockich właścicieli na początku XX w. w okresie prosperity białostockiego przemysłu włókienniczego, zachowany do czasów współczesnych w dobrym stanie;

przy ul. Stanisława Staszica:

- **ul. Stanisława Staszica 9**, - czas powstania – koniec XIX w.,
 - budynek wolnostojący, zlokalizowany na działce narożnej skośnie do ul. Stanisława Staszica, szczytem do ul. Poprzecznej, drewniany, oszalowany szalunkiem drewnianym

z szerokimi poziomo ułożonymi deskami i pionowo opracowanymi węglami, na rzucie prostokąta z głównym wejściem w elewacji frontowej umieszczonym na osi środkowej, o zwartej bryle, dwukondygnacyjny w tym z poddaszem użytkowym, przekryty dachem dwuspadowym, z prostokątną parterową przybudówką w części przekrytą dachem pulpitowym a w część dachem dwuspadowym, z mieszkaniami na parterze i poddaszu,

- budynek zbudowany w **typie drewnianego domu wielorodzinnego** z użytkowym poddaszem, jest przykładem zasobnych domostw mieszczan białostockich z okresu gdy powstawał i jednym ze starszych budynków na osiedlu Bojary, który przetrwał bez istotniejszych zmian do czasów współczesnych,

- **ul. Stanisława Staszica 14**, - czas powstania – ok. 1930 r.,

- budynek wolnostojący, zlokalizowany na działce narożnej skośnie do ul. Stanisława Staszica, szczytem do ul. Wiktorii, murowany, na fundamencie ceglany, rozplanowany na rzucie prostokąta, z parterowym trójściennym aneksem i ryzalitem klatki schodowej, z wejściami na osi poprzecznej usytuowanymi niesymetrycznie w obu elewacjach wzdłużnych, podpiwniczony, o zwartej zdobionej bryle, eksponującej wątek muru z żółtej cegły w licu ścian oraz w elementach detalu architektonicznego: gzymsu kordonowego rozdzielającego kondygnacje parteru od piętra, gzymsu wieńczącego pod okapami i w ścianach szczytowych, w lizenach ściany frontowej oraz łukach nadokiennych i drzwiowych, trzykondygnacyjny w tym poddasze użytkowe, przekryty dachem dwuspadowym z facjatą i ryzalitem przekrytym daszkami pulpitowymi; z mieszkaniami na parterze, piętrze i poddaszu, wielopokoleniowy/wielorodzinny,

- budynek zbudowany w **typie murowanej kamienicy wielorodzinnej**, która przetrwała bez istotniejszych zmian do czasów współczesnych, jest przykładem budownictwa mieszkalnego realizowanego przez zamożnych mieszczan białostockich, jednym z grupy kilku dobrze zachowanych ceglanych budynków będących relikami XIX- i XX-wiecznej zabudowy dzielnicy Bojary.

4.4. Synteza: wnioski i wytyczne do zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności - willi miejskiej z usługami w ramach inwestycji głównej ZPI na działce nr geod. 733 przy ul. Modlińskiej 9

Osiedle Bojary to obszar przenikania się nawarstwień kilku epok i ustrojów w rozwoju miasta Białegostoku. Osiedle posiada historycznie ukształtowany układ przestrzenny z bardzo zróżnicowaną strukturą zabudowy - od wolnostojących drewnianych lub murowanych domów jednorodzinnych, willi i zabudowy szeregowej /1-3 kondygnacyjnej/, poprzez zabudowę kamienicową, tj. małe budynki mieszkalne wielorodzinne, /2-3 kondygnacyjne/, bloki osiedli zabudowy wielorodzinnej /4-5 kondygnacyjne/ po współczesne wielokondygnacyjne, /6-13 kondygnacyjne/ budynki mieszkalne wielorodzinne.

Osiedle Bojary to obszar lokalizacji wielu ważnych usług miejskich w tym m.in. z zakresu: administracji, bankowości, bezpieczeństwa, edukacji poziomu podstawowego i średniego, gastronomii, handlu, kultu religijnego, nauki i szkolnictwa wyższego, opieki społecznej, poczty, służby zdrowia, turystyki oraz zamieszkania zbiorowego.

Osiedle Bojary zamieszkiwane jest przez ludzi z różnych grup wiekowych, zarówno młodych i dojrzałych.

Pod względem jakości architektury osiedle Bojary jest przykładem i dowodem na kardynalną zasadę rozwoju miasta, jako świadomego dzieła działalności człowieka na różnych etapach

rozwoju cywilizacyjnego, zawierającą się w stwierdzeniu: - architektura jest wyrazem zamożności społeczeństwa. To zamożność właścicieli nieruchomości, a nie „wzorniki” planistyczne, sprawiała, że na położonych obok siebie działkach lokalizowano parterowe budynki drewniane bez poddasza użytkowego oraz murowane dwu, trzy - kondygnacyjne kamienice, wille mieszkalne. Kod genetyczny architektury, również Bojar, leży w zamożności społeczeństwa oraz poziomie jego rozwoju cywilizacyjnego.

W otoczeniu obszaru ZPI zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, co wykazano na licznych przykładach, wielorodzinną, realizowaną w różnych formach i okresach jako wielopokoleniową lub czynszową, od budynków wolnostojących niewielkich gabarytowo po większe formy zabudowy kamienicowej i willowej. Obszar analizy z uwzględnieniem budynków zabytkowych w otoczeniu obszaru ZPI pokazano na Rys. 5.

Przedstawiona powyżej analiza charakterystyki budownictwa mieszkaniowego historycznego i współczesnego w otoczeniu obszaru ZPI, umożliwia przyjęcie następujących wytycznych formalnych do zabudowy działki o nr geod. 733 przy ul. Modlińskiej 9 w lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic: Modlińska/Poprzeczna w ujęciu syntetycznym w sposób następujący:

lokalizacja w układzie urbanistycznym:

- narożnikowe położenie działki 733, przy skrzyżowaniu ulic: Modlińska/Poprzeczna oraz na zamknięciu widoku z ul. Stanisława Bukowskiego wymaga ekspozycji budynku i szczególnie starannego opracowania poprzez zastosowanie: detalu architektonicznego, formy, kolorystyki, materiału, prze zachowaniu powściągliwości skali zabudowy,

sytuacja w granicach działki:

- parametry geometryczne działki 733 /dłuższy bok wzdłuż ul. Poprzecznej, krótszy wzdłuż ul. Modlińskiej/ oraz sposób zabudowy działek i terenów w analizowanym otoczeniu ZPI, z wyjątkiem współczesnej północno-zachodniej pierzei ul. Modlińskiej, przemawiają za lokalizacją budynku wolno stojącego,

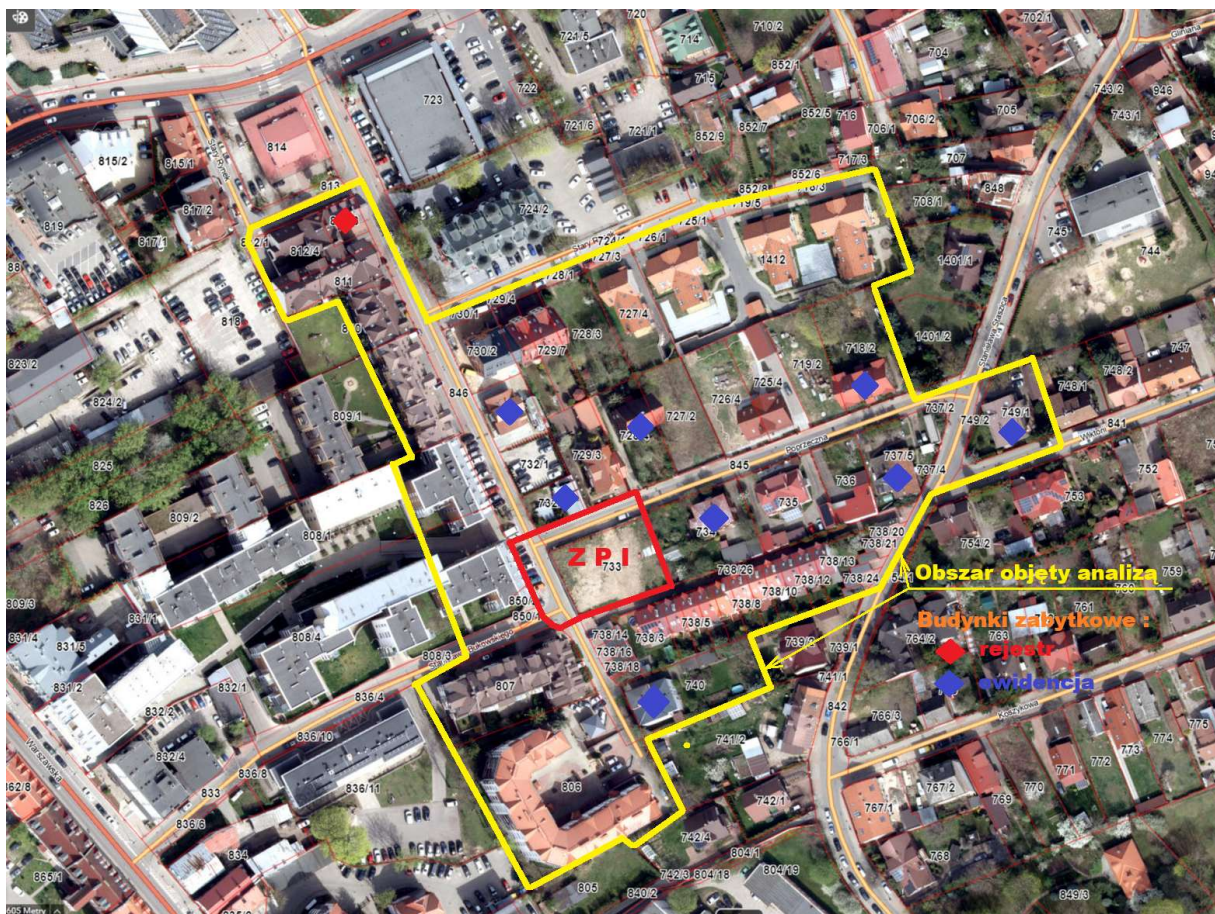
rzut: - rozplanowanie na rzucie prostokąta/prostokątów, z możliwością zastosowania aneksów, ganków, przybudówek, ryzalitów, wykuszy,

bryła: - zwarta, z zaleceniem rozczłonkowania i zróżnicowania /tektoniki/ poziomego układu brył wobec ulic oraz ich wysokości;

dachy: - kopertowe czterospadowe/wielospadowe, płaskie lub spłaszczone niewidoczne z poziomu ulicy dla widza, preferowane w kontekście budynków zabytkowych w sąsiedztwie reprezentujących okres XX-lecia międzywojennego zlokalizowanych przy ul. Poprzecznej 2, Modlińskiej 11; w przypadku zastosowania poddasza użytkowego dwuspadowe z lukarnami, facjatami, oknami połaciowymi; możliwe pulpitowe jako przykrycia aneksów, ganków, przybudówek, ryzalitów, wykuszy; płaskie w przypadku stosowania kompozycji roślinnych z zielni naturalnej, tj. tzw. dachu zielonego,

konstrukcja - technologia współczesna np.: monolityczna, murowana lub formy mieszane,

materiały wykończenia zewnętrznego: - cegła ceramiczna, preferowana żółta, czerwona, drewno, beton, kamień np. granit, marmur, konglomerat, metal, szkło, tynk - stosowane z wykorzystaniem współczesnych technologii oraz stylistyki w tworzeniu kompozycji architektonicznej wystroju zewnętrznego budynku,



Rys. 5 ZPI oraz budynki zabytkowe na tle obszaru analizy. /źródło: GIS Białystok. Ortofotomapa 18.04.2025 r.

7. Informacja o obowiązujących ustaleniach planistycznych

Obszar **inwestycji głównej ZPI** jest położony na terenie obowiązującego planu miejscowego z następującym przeznaczeniem: „kursywa”

„ § 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.3MN utrzymuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i dojazdami.”

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, leży w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, o którym mowa w § 15 oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 5. [kolor]

[§ 5. Na obszarze ograniczonym ulicami: Słonimską, Piasta, Skorupską Św. Wojciecha, Skorupską, Modlińską i Stary Rynek (tereny o symbolach: 4.1MW,U – 4.8U,MN oraz 5.1UO – 5.5U) oraz na obszarze w rejonie ulic: Sinej, Przygodnej, Słonimskiej, Szczygłej i Kraszewskiego (tereny o symbolach: 2.12MN,U, 2.13MN,U, 2.14MN,U i 2.15MN,U) - ustala się strefy ochrony konserwatorskiej – granice stref oznaczono na rysunku planu.]

3. Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w rozdziale 1. [kolor]

[ROZDZIAŁ 1. FUNKCJE TERENÓW, ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ PARAMETRY I WSKAŹNIKI ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalenia ogólne

§ 6. Dla terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 5, ustala się:

1) obowiązek uzgadniania z PWKZ remontów związanych ze zmianą elewacji obiektów, projektów przebudów, rozbudów istniejących budynków oraz projektów nowych obiektów;

(...)

4) na działkach niezabudowanych, oprócz stosowania wzornika, dopuszcza się odtworzenie zabudowy według dostępnych materiałów archiwalnych dokumentujących dawną zabudowę;

(...)

6) na działkach wskazanych na załączniku Nr 2 oraz zabudowanych obiektami zabytkowymi ujętymi w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji, będącymi w złym stanie technicznym, po stwierdzeniu przez PWKZ braku walorów, dla których należałoby je odtworzyć, nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy według wzorników zabudowy (typy: A, A1, B1, B2, B3, C, **D***, E i F) określonych w załącznikach Nr 2a, 2b, 2c, **2d***, 2e, 2f, 2g i 2h – z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych oraz następujących zasad jego stosowania:

a) propozycję sposobu lokalizacji oraz doboru typu obiektu do poszczególnych działek przedstawiono na załączniku graficznym Nr 2, dopuszcza się możliwość wyboru typu obiektu oraz jego usytuowania na działce (z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla danego terenu) w zależności od uwarunkowań wynikających z programu użytkowego inwestora, przepisów prawa budowlanego oraz z zachowaniem starodrzewu wskazanego do ochrony na rysunku planu, z zastrzeżeniem że obiekty typu „**D***” i „E” można lokalizować wyłącznie na działkach wskazanych na załączniku graficznym Nr 2,

b) istnieje możliwość rozbudowy obiektów ze wzornika – z zachowaniem określonej dla poszczególnych terenów maksymalnej powierzchni zabudowy – również z użyciem wzornika (z wyjątkiem typu **D*** i E) w zakresie: geometrii dachu, kątów nachylenia połaci dachowej, gabarytów obiektu, formy architektonicznej, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz

*** Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1829/19 z dnia 20 października 2020 r. stwierdził nieważność załącznika numer 2d do uchwały (tj. wzornika zabudowy bojarńskiej TYP D) w zakresie obowiązku zachowania kąta nachylenia połaci dachowych na działce o numerze geodezyjnym 733.**

użytych materiałów; rozbudowa budynku jest możliwa w głąb działki, prostopadle do obiektu podstawowego lokalizowanego w pierzei ulicy, kalenica części dobudowanej obniżona co najmniej o 1m w stosunku do głównej kalenicy obiektu podstawowego, sposób łączenia obiektów zgodnie z załącznikiem Nr 2h,

c) w przypadku budynków sytuowanych na nieregularnych, niewielkich działkach dopuszcza się możliwość skośnego w rzucie sytuowania ścian zewnętrznych,

d) sposób kształtowania pomieszczeń, rozplanowania wewnątrz oraz liczba wydzielonych lokali mieszkalnych i usługowych – dowolna, w dostosowaniu do indywidualnych potrzeb użytkowników oraz funkcji obiektu,

e) konstrukcja budynku drewniana lub murowana, ściany lokalizowane na granicy działek budowlanych – murowane, wykończone w cegle lub tynkowane, poziom posadowienia parteru budynków maksimum 45cm nad poziom terenu,

f) obowiązek użycia materiałów naturalnych w wykończeniu ścian z zewnątrz – szalówki drewnianej o tradycyjnym profilu i układzie – według załączników graficznych, z uwzględnieniem wymagań w zakresie rozprzestrzeniania ognia przez elementy budynku, wynikających z przepisów odrębnych; nakaz szalowania elewacji nie dotyczy ścian oddzielenia pożarowego; zakaz stosowania pcv – sidingu,

g) dachy - symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci określonym dla poszczególnych typów, kryte dachówką ceramiczną małoformatową, ewentualnie blachą stalową ocynkowaną płaską w niewielkich formatach (szerokości 50-60 cm), łączoną na rąbek malowaną na kolor brązowy,

ciemnoczerwony lub ceglasty; w przypadku dobudowy kąta dachu można dostosować do części istniejącej; zakaz stosowania wieżyczek, facjat w formie „wolicz oczu”, lukowych przekryć dachów i lukarn itp.; w przypadku istniejących obiektów zabytkowych, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się krycie dachów blachodachówką, matową, w odcieniach brązu,

- h) stolarka okienna i drzwiowa - wyłącznie drewniana o tradycyjnych podziałach i proporcjach otworów okiennych i drzwiowych, z dopuszczeniem stosowania drewnianych okiennic (tradycyjnie płycinowych) – według załączników graficznych; zakaz stosowania rolet zewnętrznych,*
- i) dopuszcza się zamianę otworów okiennych na drzwi balkonowe, możliwe jest również zastosowanie okien połaciowych, w budynkach z pomieszczeniami o funkcji usługowej dopuszcza się złamanie symetrii przy formowaniu elewacji frontowej, jeżeli zajdzie konieczność zamiany jednego lub dwóch otworów okiennych na drzwiowe lub na witryny - zależnie od potrzeb,*
- j) w przypadku zabudowy pierzejowej - wzornik typu E - dopuszcza się stosowanie przejazdów bramowych,*
- k) dopuszcza się stosowanie ganków i werand o rzucie prostokąta, zadaszeń, balkonów - według załącznika graficznego Nr 2g, dopuszcza się wprowadzenie elementów kowalskich: balustrad, wsporników balkonowych – w projektowaniu zaleca się korzystanie z dostępnych materiałów archiwalnych,*
- l) detal architektoniczny tj. ozdobne elementy nad – i podokienne, podokapowe, wykończenie naroży budynków oraz ozdobne szalowanie szczytów budynków – według załącznika graficznego Nr 2g;*
- 7) zasady określone w pkt 6 dotyczą także remontów, przebudów i rozbudów budynków zabytkowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;*
- 8) zakaz lokalizacji anten satelitarnych na połaciach dachowych i elewacjach od strony ulic;*
- 9) obiekty małej architektury - latarnie uliczne, kosze na śmieci, ławki itp. należy projektować z zastosowaniem materiałów tradycyjnych – drewna, metalu, elementów kutych, w oparciu o dostępne materiały archiwalne;*
- 10) garaże, budynki gospodarcze, wiaty – wyłącznie z użyciem materiałów tradycyjnych, z dachami dwu - lub jednospadowymi o nachyleniu do 30o (w przypadku dobudowy kąta dachu można dostosować do części istniejącej), należy sytuować w głębi działki, pomiędzy budynkiem mieszkalnym, bądź mieszkalno – usługowym, a tylną granicą działki, dopuszcza się możliwość sytuowania ich po granicy działek oraz na zapleczu budynków mieszkalnych, w oficynie budynku, zakaz lokalizacji wjazdu do garażu we frontowej elewacji budynku; powierzchnia użytkowa i kubatura obiektu towarzyszącego (gospodarczego, garażu) do 70 % powierzchni użytkowej i kubatury budynku mieszkalnego zlokalizowanego w obrębie jednej posesji;*
- 11) grodzenie terenów – z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 5.4U,KX oraz 5.5U - ogrodzenia o wysokości maksimum 1,6 m drewniane lub stalowe, ewentualnie na podmurówce betonowej wykończonej płytami kamiennymi bądź ceramicznymi; sztachety pionowe, z zachowaniem prostopadłych prześwitów (nie mniej niż 30 % przęsła), impregnowane, w różnych odcieniach brązu, wskazane jest stosowanie ogrodzeń w formie żywopłotów z roślin wiecznie zielonych; zakaz stosowania ogrodzeń pełnych murów kamiennych, klinkierowych oraz siatki stalowej od strony przestrzeni publicznych, całkowity zakaz sytuowania betonowych elementów prefabrykowanych - istniejące ogrodzenia tego typu docelowo do likwidacji.*

Zakazy obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 8. W granicach całego obszaru objętego planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;*
- 2) lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu pomników, trumien i materiałów budowlanych - nie dotyczy istniejącego zakładu przy ul. Branickiego;*
- 3) lokalizacji stacji paliw płynnych i gazowych;*
- 4) lokalizacji usług uciążliwych – takich jak m.in.: komis samochodowe, warsztaty mechaniczne, stolarskie, ślusarskie i rzemieślnicze, składy materiałów budowlanych itp.;*
- 5) wznoszenia budowli takich jak: maszty telefonii i inne nadziemne urządzenia infrastruktury technicznej – możliwość lokalizacji wyłącznie w sąsiedztwie istniejących obiektów tego typu na dachach budynków o wysokości minimum 6 kondygnacji nadziemnych, na terenach*
- 6) zabudowy przemysłowej i usługowej poza strefą ochrony konserwatorskiej; zakaz realizacji wież;*
- 7) lokalizacji garaży typu „blaszak”, obiektów tymczasowych (z wyjątkiem kiosków zlokalizowanych przy istniejących i projektowanych przystankach autobusowych) - istniejące garaże tego typu oraz obiekty tymczasowe przeznacza się docelowo do likwidacji;*
- 8) stosowania sidingu (wykonanej z tworzywa sztucznego imitacji tradycyjnej szalówki drewnianej) - w zabudowie istniejącej siding do likwidacji z chwilą wystąpienia właściciela obiektu o remont ścian zewnętrznych;*
- 9) dokonywania podziałów działek w celu wydzielenia garaży.*

Ustalenia dotyczące umieszczania szyldów, tablic informacyjnych, reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach oraz wolnostojących nośników reklamowych oraz wytyczne w zakresie aranżacji, wystroju tymczasowych ogródków gastronomicznych, obowiązujących w granicach całego obszaru objętego planem

§ 9. 1. W wyznaczonej w planie strefie ochrony konserwatorskiej – projekty tablic informacyjnych, reklamowych oraz elementów małej architektury: latarni, koszy na śmieci, ławek, a także innych elementów takich jak tablice pamiątkowe, punkty informacyjne, słupy ogłoszeniowe itp. powinno się opracować kompleksowo (maksymalnie 3 typy) i muszą uzyskać akceptację PWKZ; w projektowaniu zaleca się korzystanie z dostępnych materiałów archiwalnych.

2. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się ustawiania reklam wolnostojących z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych oraz pylonów i tablic reklamowych wolnostojących w pasie dzielącym ul. J. K. Branickiego;*
- 2) reklamy i szyldy na elewacjach frontowych budynków mogą być umieszczane w kondygnacji parteru tj. poniżej gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji, płasko na ścianie budynku lub prostopadle do budynku – jednak minimum 2,5 m powyżej poziomu gruntu i o zasięgu nie większym niż 1m od elewacji; w przypadku dachu płaskiego bądź pogrążonego dopuszcza się lokalizację reklam na ścianie attyki;*
- 3) łączna powierzchnia reklam, znaków informacyjno-plastycznych, szyldów nie może przekraczać 15 % powierzchni ściany (z wyjątkiem kompozycji plastycznych obejmujących całą ścianę);*
- 4) w ramach budynku lub zespołu budynków należy stosować ujednolicone formaty (wymiary) szyldów i tabliczek informacyjnych firm i instytucji, umieszczanych w rejonie wejścia do budynku oraz reklam i znaków plastycznych – dopuszcza się stosowanie innych formatów reklam montowanych na attyce (różna długość przy zachowaniu jednakowej wysokości) niż montowane w obrębie parteru budynku;*

- 5) sposób usytuowania szyldów, tablic informacyjnych, reklam i znaków informacyjnoplastycznych nie może zakłócać bądź przesłaniać istotnych elementów i detali wystroju architektonicznego np. balustrad, pilastrów, portali itp., zakazuje się umieszczania reklam i znaków informacyjnoplastycznych w świetle otworów okiennych i drzwiowych z wyjątkiem witryn wystawowych;
- 6) reklamy na ogrodzeniach i rusztowaniach mogą być umieszczane wyłącznie w okresie wykonywania prac remontowo-budowlanych;
- 7) markizy muszą być zharmonizowane z kolorystyką elewacji budynku i mogą zawierać jedynie umieszczone na lambrekinach napisy zawierające informację o lokalu lub znak firmowy (bez reklam wyrobów);
- 8) letnie ogródki gastronomiczne urządzane wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie budynku posiadającym pełne zaplecze gastronomiczne i sanitarne do obsługi gości i pracowników; w celu swobodnego umożliwienia swobodnego przejścia ogródki gastronomiczne powinny być zlokalizowane tak, aby zachować wolną przestrzeń chodnika nie mniejsza niż 1,5 m;
- 9) formę architektoniczną i lokalizację sezonowego ogródka gastronomicznego opiniuje Plastyk Miejski;
- 10) napisy lub znaki firmowe sponsorów ogródków gastronomicznych nie mogą być umieszczane na czaszy parasoli, lecz wyłącznie na jego lambrekinach, ewentualnie na innych elementach wyposażenia ogródka;
- 11) w każdym ogródku gastronomicznym może występować tylko 1 kolor parasoli a ich czasze nie mogą wystawać poza teren ogródka.
- 12) w wystroju ogródków dopuszcza się stosowanie ogrodzeń nietrwale związanych z gruntem o wysokości do 0,9 m, o konstrukcji ażurowej wykonanej z metalu, drewna lub kompozycji kwiatowych w donicach, a także ustawianie tymczasowych rozbieralnych podestów; zakazuje się lokalizacji namiotów.

3. Projekty elementów wymienionych w ust. 2 należy uzgodnić z Plastykiem Miejskim.]

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków - dom drewniany z pocz. XX w. przy ul. Staszica 5.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się następujące obiekty zabytkowe ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) willa murowana z l. 30 XX w. przy ul. Modlińskiej 11;
- 2) dom drewniany z l. 30 XX w. przy ul. Poprzecznej 2;
- 3) dom drewniany z k. XIX w. przy ul. Staszica 7;
- 4) dom drewniany z XIX/XX w. przy ul. Staszica 9.

6. Budynki zabytkowe wymienione w ust. 4 i 5, przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy z zachowaniem szerokości elewacji frontowej budynku, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania. Należy sporządzić inwentaryzację architektoniczno-budowlaną ww. budynków. W przypadku zniszczenia ww. obiekty należy odbudować według pierwotnego wzoru.

7. Istniejącą zabudowę szeregową pozostawia się do trwałego użytkowania bez możliwości rozbudowy, nadbudowy.

8. Ustala się następujące szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) na wskazanych na załączniku Nr 2 niezabudowanych działkach bądź w przypadku wymiany zniszczonej zabudowy zabytkowej, nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy według wzorników określonych w załącznikach Nr 2a, 2b, 2c, **2d***, 2e, 2f, 2g i 2h – zgodnie z ustaleniami § 6 rozdziału 1;

- 2) kierunek głównej kalenicy nowych obiektów - równoległy do ul. Staszica, Poprzecznej i Modlińskiej;
- (...)
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - na 40 % powierzchni działki lub terenu;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - na 30 % powierzchni działki lub terenu;
- 6) obsługę komunikacyjną - od strony otaczających ulic miejskich oraz ciągu pieszo-jezdnego (KD-43CPJ).



Rys. 6 Obszar ZPI na tle obowiązującego planu miejscowego. Źródło: GIS Białystok, Serwis Plany.

Obszar **inwestycji uzupełniającej ZPI** jest położony na terenie obowiązującego planu miejscowego z następującym przeznaczeniem:

„ § 67. Ustala się następujące linie rozgraniczające i parametry techniczne ulic publicznych oznaczonych na rysunku planu:

- 4) ulice dojazdowe:

(...).

q) KD-31D – ul. Poprzeczna – droga gminna ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 9,0 m z jezdnią 1x2 pas ruchu;*

r) KD-32D – ul. Modlińska – droga gminna, ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 14,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, zakończona placem do zawracania,*

(...).”

*** Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem II OSK 1829/19 z dnia 20 października 2020 r. stwierdził nieważność załącznika numer 2d do uchwały (tj. wzornika zabudowy bojarskiej TYP D) w zakresie**

obowiązku zachowania kąta nachylenia połaci dachowych na działce o numerze geodezyjnym 733 oraz uchwały w części tekstowej § 67 pkt 4 lit. "q" i "r" w odniesieniu do działki o numerze geodezyjnym 733.

Zmiana ustaleń planu miejscowego w obszarze inwestycji głównej polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Projektowana zabudowa to willa miejska, tj. budynek mieszkalny wielorodzinny mieszczący się w kategorii zabudowy o średniej intensywności. Ponadto zaktualizowane zostaną wskaźniki i parametry zagospodarowania i zabudowy terenu na podstawie aktualnej edycji „Studium ... m. Białegostoku” w tym:

- udziału powierzchni zabudowy,
- nadziemnej intensywności zabudowy,
- całkowitej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokości zabudowy,
- geometrii dachów,
- miejsc parkowania.

Nowy plan stworzy nowe warunki inwestowania w dostosowaniu do aktualnych potrzeb. Nie ulegnie zmianie przeznaczenie terenów inwestycji uzupełniającej. Ulice oznaczone symbolami: **1KDD (ul. Modlińska)** i **2KDD (ul. Poprzeczna)** pozostaną drogami publicznymi.

8. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Bojary w Białymstoku – inwestycja główna teren: 1MW-U – opis koncepcji i dane szczegółowe:

W projekcie **ZPI inwestycję główną** na terenie oznaczonym symbolem: **1MW-U** stanowi zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności - **willa miejska z usługami**, tj. - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojącego budynku z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 z usługami. Formalnie będzie to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Uwzględniając wnioski zawarte w syntezie zaplanowano realizację willi miejskiej z usługami złożoną z dwóch brył zwróconych odpowiednio do ul. Modlińskiej i ul. Poprzecznej, połączonych przeszkloną klatką schodową i komunikacją. Obsługujący projektowaną zabudowę dojazd do podziemnego parkingu na miejsca postojowe samochodów osobowych będzie posiadał zjazd z ul. Poprzecznej. Wykraczający poza obrys budynku garaż podziemny planuje się jako maksymalnie okryty zielenią, pozostawiając miejsca utwardzone w formie chodników i dojść pieszych. Zieleni towarzysząca powstanie na dachu garażu podziemnego oraz na gruncie rodzimym. Wejście do części mieszkalnej usytuowano również od strony ul. Poprzecznej, natomiast wejścia do lokali usługowych od strony ul. Modlińskiej i Poprzecznej.

Po przeanalizowaniu możliwości inwestycyjnych i uwzględnieniu wymaganych parametrów i odległości związanych z przesłanianiem, nasłonecznieniem i dostępnością p.poż. oraz wytycznych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku” zaprojektowano budynek o wysokości maksymalnej do 12,0 m. Nie lokalizowano dominant.

W budynku planuje się lokale usługowe o **powierzchni użytkowej ok. 185,00 m²** oraz **6 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 615,00 m²**. Łączna **powierzchnia użytkowa nadziemnej części budynku wyniesie ok. 800,00 m²**, **powierzchnia całkowita nadziemnej części budynku ok. 1100,00 m²**, **powierzchnia zabudowy ok. 340 m²**.

Pod budynkiem planuje się kondygnację podziemną przeznaczoną na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Przy współczynniku **1,0 m.p./1 mieszk.** liczba miejsc postojowych wyniesie **6**. Dla w/w powierzchni usług (maksymalnie w przypadku handlu) przyjęto **15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług tj. 3 m.p.** Wymagana liczba miejsc postojowych

dla planowanej zabudowy wyniesie **9 m.p.** Powierzchnia całkowita części podziemnej części budynku wyniesie ok. **690,00 m²**, natomiast powierzchnia użytkowa ok. **520,00 m²**. Przy w/w założeniach **powierzchnia całkowita budynku wyniesie ok. 1790,00 m²**.

Ze względu na położenie terenu planuje się teren biologicznie czynny o wskaźniku min. **32%**. Będzie to zieleń na gruncie, na dachu garażu oraz budynku liczona jako 50%. Wskaźnik zabudowy w stosunku do terenu wyniesie maksymalnie do **40%**.

Biorąc pod uwagę w/w wskaźniki powierzchniowe przyjęto:

na terenie **1MW-U**:

- nadziemną intensywność zabudowy – od **0 do maksimum 2,0**,
- całkowitą intensywność zabudowy – od **0 do maksimum 3,0**.

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 grudnia 2023r (Uchwała Rady Gminy nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok) w roku 2021 wynosiła 2,61.

Przewidywana łączna liczba mieszkańców na terenie **1MW-U ok. 16 mieszkańców**.

Opierając się na Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. W sprawie określenia standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczyć można:

- liczbę uczniów szkoły podstawowej – nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców, tj. **ok. 2 dzieci**.
- liczbę dzieci w wieku przedszkolnym – nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców, tj. **ok. 1 dziecko**.

Planowana inwestycja **nie** generuje przekraczającego prognozy liczby dzieci w placówkach przedszkolnych i szkolnych, a zagęszczenie obiektów edukacyjnych w sąsiedztwie rozpatrywanej lokalizacji **nie** narzuca potrzeby i obowiązku budowy nowych lub rozbudowy istniejących.

9. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Bojary w Białymstoku – inwestycja uzupełniająca: tereny 1KDD i 2KDD

Planuje się, że inwestycja uzupełniająca będzie polegała na: modernizacji i remoncie fragmentów dróg publicznych, ulic Modlińskiej i Poprzecznej w rejonie ich skrzyżowania i budowie włączenia dojazdu wewnętrznego wraz z wymaganą infrastrukturą techniczną i zielenią w zakresie określonym w trakcie negocjacji, przy czym na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana, dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

10. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium ...

Obszar **ZPI** /inwestycja główna i uzupełniająca/ położony jest na obszarze oznaczonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” symbolem: **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, posiadających następujące kierunki zagospodarowania /wskazano istotne dla obszaru ZPI/ w tym: **OBSZARY URBANIZACJI**

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

Funkcje podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcje uzupełniające:

- zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym,
- zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
- zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej,
- zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności,
- tereny lokalnych przestrzeni publicznych,
- tereny zieleni urządzonej,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej,
- kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi,
- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,

Zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie).

Ponadto ZIP położony jest na **obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego.**

❖ **Uwzględniono**

Teren inwestycji głównej oznaczony symbolem **1MW-U** przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową średniej intensywności lub usługi, - budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący z usługami, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (willa miejska), miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą. Wpływ położenia inwestycji na obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego uwzględniono we wskaźnikach: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej, w dalszej części analizy.

W „Studium ...” zgodnie z rysunkiem – „Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna” wyznaczono **strefy ochrony konserwatorskiej** w tym:

Strefy ochrony konserwatorskiej

W celu ochrony poszczególnych zabytkowych obszarów i zespołów oraz krajobrazu kulturowego wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej.

Granice stref ochrony konserwatorskiej przedstawione na rysunku studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz Kierunki zagospodarowania przestrzennego – ochrona dziedzictwa kulturowego pozostawia się do szczegółowego uściślenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefa A – pełnej ochrony konserwatorskiej

Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W strefie A należy dążyć do:

- 1) zachowania i utrzymania historycznej zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym;*
- 2) zachowania historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych;*
- 3) zachowania, a w uzasadnionych przypadkach odtworzenia, historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu i linii zabudowy;*
- 4) zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń;*
- 5) utrzymania historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej;*
- 6) uwzględniania w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).*

❖ Uwzględniono.

Ad 1:

- działka nr geod 733 przy ul. Modlińskiej 9 od wielu lat pozostaje niezabudowana, w obszarze ZPI nie występuje historyczna zabudowa oraz elementy zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym i ich zachowanie i utrzymanie jest bezprzedmiotowe;

Ad 2:

- nowa zabudowa z przyjętą formą, intensywnością i wysokością nawiązującą do w/w i wskazanych w (pkt: 4, 4.1 - 4.3) obiektów historycznych, zabytkowych z sąsiedztwa, wypełni pustkę w przestrzeni i umożliwi zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, rozumianego jako fragment os. Bojary w rejonie ul. Modlińskiej, Poprzecznej, Stanisława Bukowskiego i Stanisława Staszica,
- w otoczeniu obszaru ZPI brak historycznych dominant i kwestia ich szczególnej ochrony jest bezprzedmiotowa,

Ad 3:

- w projekcie ZPI zachowano historyczny układ ulic, funkcję oraz ich przebieg, /brak placów/,
- od strony ul. Poprzecznej przyjęto linie zabudowy wyznaczona przez budynek nr 2 i 4, natomiast od strony ul. Modlińskiej w odległości ok. 3 m od linii rozgraniczającej, jako kontekst historycznej lokalizacji budynku przy ul. Modlińskiej 5,
- nie odtwarzano ulic i placów ze względu na brak merytorycznych podstaw,

Ad 4:

- w obszarze ZPI nie występują historyczne kompozycje układów zieleni i kwestia zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń jest bezprzedmiotowa,

Ad 5:

- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowania elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej nie dotyczy obszaru ZPI ze względu na brak takich obiektów w obszarze ZPI,

Ad 6:

- w nowej zabudowie uwzględniono zasady historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy) w sposób następujący:
 - na podstawie wykonanej analizy (pkt: 4, 4.1 - 4.3) w otoczeniu obszaru ZPI stwierdzono lokalizację różnorodnych form architektonicznych i typów zabudowy mieszkaniowej, historycznej i współczesnej;
 - wskazano liczne przykłady zabudowy wielorodzinnej, realizowanej w różnych formach i okresach jako wielopokoleniowej, czynszowej, od budynków wolnostojących niewielkich gabarytowo po większe formy zabudowy kamienicowej i willowej;
 - wskazano, że czynnikiem przesądzającym o rodzaju zabudowy była zamożność właścicieli oraz poziom rozwoju cywilizacyjnego społeczeństwa w okresie realizacji zabudowy, a nie „wzorniki”;
 - w wykonanej na podstawie analizy syntezy (pkt 4.4) określono wytyczne formalne do zabudowy działki o nr geod. 733 przy ul. Modlińskiej 9 w lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic: Modlińska/Poprzeczna oraz na zamknięciu widokowym ul. Stanisława Bukowskiego odnoszące się do:
 - lokalizacji w układzie urbanistycznym wymagającej ekspozycji budynku,
 - lokalizacji w granicach działki budynku wolno stojącego,
 - parametrów geometrycznych budynku tj. bryły, dachów, rzutu,
 - konstrukcji budynku,
 - materiałów wykończenia zewnętrznego,
 - nowy budynek mieszkalny z usługami w architektonicznej formie współczesnej willi miejskiej nie będzie wyjątkiem ponieważ podobne formy zabudowy występują w otoczeniu ZPI na os. Bojary;
 - reasumując: w planowanym do realizacji budynku uwzględniono zasady historycznej kompozycji charakteru sąsiadującej zabudowy (historyczną dyspozycję terenu i typ zabudowy), nowy budynek będzie uzupełnieniem istniejącej struktury przestrzennej i jej współczesnym elementem spójnym z obiektami istniejącymi z różnych epok historii.

- Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

Tabela 1. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych. (...)

Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych będą stanowiły wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych i mogą być uściślone indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych.

(...) Wiersz 2. Liczba mieszkańców na 1 obiekt: Żłobki-4 tys.; Przedszkola: - 4-5 tys.; Szkoły podstawowe: - 7,5 tys.

(...) Wiersz 3. Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)

Żłobki - 1000 m; Przedszkola: - 500 m; Szkoły podstawowe: - 800 m

*Podane wskaźniki zapotrzebowania na usługi oświaty są uśrednione, do osiągnięcia w skali całego miasta. Przy programowaniu usług oświaty należy brać pod uwagę zróżnicowanie struktury wieku w obrębie miasta. Na „nowych” terenach mieszkaniowych udział populacji dzieci i młodzieży będzie znacznie wyższy niż w obszarze śródmiejskim **i na terenach „starych” osiedli.***

❖ **Wykazano odległości rzeczywiste** mieszczące się w wartościach zalecanych.

Jak wskazano na wstępie liczba osób zameldowanych na osiedlu Bojary wynosi 8 737 osób, natomiast w zabudowie projektowanej przewiduje się 16 mieszkańców, tj. łącznie 8753 mieszkańców. Oznacza to, że w odniesieniu do szkół (1 szkoła na 7 500 osób na os. Bojary i w pobliżu druga - Szkoła Podstawowa Nr. 33 im. Świętej Królowej Jadwigi na os. Piasta II, 4980 osób zameldowanych tj. < 7 500) oraz przedszkoli (2 przedszkola publiczne/4 przedszkola niepubliczne na 8 000-10 000 osób) w/w wskaźniki w zakresie liczby obiektów obsługujących mieszkańców są właściwe. Widoczny jest brak żłobków na osiedlu Bojary, których tam nigdy nie było. Najbliższy żłobek publiczny położony jest na os. Piasta II. Sprawę żłobków rozwiązują na os. Bojary żłobki niepubliczne w liczbie 5. W odniesieniu do szkół podstawowych należy wyjaśnić, że istniejące szkoły znajdują się, wg określenia w „Studium ...”, na tzw. „starym osiedlu”. Nowy budynek mieszkalny z potencjalnymi 16 mieszkańcami nie będzie problemem dla miejskiej oświaty, natomiast okoliczne nowe tereny mieszkaniowe są i będą właściwym przeciwdziałaniem w wygaszaniu wskazanych szkół i innych placówek opiekuńczo – wychowawczych. Przedstawione wskaźników, mają charakter docelowy, kierunkowy, określone są jako „maksymalny zalecany promień dojścia pieszego” - nie są więc wskaźnikami obligatoryjnymi co do wskazanych wartości, są „(...) uśrednione do osiągnięcia w skali całego miasta.”, wg określeń w „Studium ...”.

Tabela 4. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do ogólnodostępnych terenów zieleni i wypoczynku.

(...) Wiersz 1. Ogród osiedlowy z boiskami sportowymi. Minimalna powierzchnia 2 ha. Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca - 6m². Maksymalny promień dojścia – 500 m.

(...) Wiersz 2. Park z zespołem sportowym. Minimalna powierzchnia 4 ha. Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca 7m². Maksymalny promień dojścia – 1000 m.

❖ **Wykazano lokalizacje rzeczywiste** mieszczące się w wartościach zalecanych.

Jak już opisano, na terenie osiedla Bojary brak ogólnodostępnych terenów parków i zieleni urządzonej, a boiska sportowe występują w sąsiedztwie szkół podstawowych przy ulicach: Orlej i Kamiennej oraz średnich przy ulicach: Pałacowej i Słonimskiej. W zaistniałej sytuacji jako tereny zieleni ogólnodostępnej wskazuje się tereny publiczne: Park Stary im. ks. J. Poniatowskiego o pow. ok. 4,0 ha i Park Planty o pow. ok. 14,0 ha, tj. łącznie **ok. 18,0 ha** w odległości **ok. 540- 1020 m**. Biorąc pod uwagę powyżej liczbę mieszkańców (9240 osób) wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca jest spełniony - [180 000 m²/7 m²= 25 714>9240]. W dalszych odległościach odpowiednio **ok. 1343 m i 1763 m** położone są

Park Konstytucji 3 Maja, stadion lekkoatletyczny, korty tenisowe i lodowisko oraz w odległości **ok. 1923 m** Zwierzyniec.

Tabela 6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 4. Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,

Kolumna 2: Centrum śródmiejskie 20 - 30%.

Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25 %.

Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np.: istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładów przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej dla zabudowy niskiej intensywności wynosi 20-30% przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25% - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik minimum 32-48%; [DRUK 410]

❖ **Przyjęto (wg DRUKU 410) - 1MW-U – minimum 32%;**

Tabela 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 3. Zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności,

Kolumna 2: Centrum śródmiejskie 40-60%

Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40 %.

Wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy należy uszczegółowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładów przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności wynosi 40-60%, przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40% - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik minimum 32-40%; [DRUK 410]

❖ **Przyjęto (wg DRUKU 410) - 1MW-U – maksimum 40%;**

Wysokość zabudowy

Wprowadza się następujące kategorie wysokości zabudowy:

1) do 12 m;

(...) Poza obszarami wskazanymi, dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczne lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej.

Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejące budynki wysokie, ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wymagania technologiczne) można przekroczyć ww. wartości graniczne, pod warunkiem wykluczenia negatywnych skutków dla sylwety miasta lub widoków chronionych.

❖ **Przyjęto - 1MW-U – maksimum 12,0 m., nie zlokalizowano dominant.**

Obszar ZPI położony jest poza wyznaczonymi na „Rys. Nr 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - Wysokość zabudowy”, strefami „ważnych widoków”.

Tabela 8. Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Wiersz 1: Budownictwo mieszkaniowe intensywne; 1 mieszkanie, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 0,8, max. 1,0,

❖ **Przyjęto: 1,0;**

Wiersz 3: Budynki zamieszkania zbiorowego; 100 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5, max. 1,5,

❖ **Przyjęto: 10;**

Wiersz 5: Biura lokalne; 1000m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5, max. 10,

❖ **Przyjęto: 10;**

Wiersz 10: Szkoły, przedszkola; 100 zatrudnionych, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 10, max. 15,

❖ **Przyjęto: szkoły, przedszkola, żłobki 10;**

Wiersz 11: Szpitale, kliniki; 10 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 2, max. 3,

Wiersz 12: Przychodnie; 1000 m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 4, max. 8,

❖ **Przyjęto: opieka zdrowotna: 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 6 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;**

Wiersz 13: Obiekty handlowe; 1000m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 15, max. 20,

❖ **Przyjęto: 15;**

Wiersz 14: Obiekty gastronomiczne; 100 miejsc, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5, max. 15,

❖ **Przyjęto: 10.**

Ponadto zgodnie z kierunkami w „*Studium (...)*”:

Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na parkingach ogólnodostępnych.

W jednostce Śródmieście (Strefa I), w przypadkach szczególnych, wynikających z uwarunkowań lokalnych, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników niż określone w Tabeli 8, dostosowanych indywidualnie.

- ❖ **Przyjęto: zabudowa usługowa inna niż w/w: 10 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej.**

8. Podsumowanie

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic: Modlińskiej i Poprzecznej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Tym samym, uwzględnia również politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. opracowaną w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalone Uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Obecna polityka przestrzenna m. Białegostoku opiera się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” chyba że dokument utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.