

WYKAZ WNIOSKÓW (ZANONIMIZOWANY)

**złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Alei 1000-lecia Państwa Polskiego i Kombatantów**

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Sposób rozpatrzenia wniosku przez Prezydenta Miasta Białegostoku		Uwagi
				wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1.	27.02.2025 r.	Miejski Konserwator Zabytków	Skrzyżowanie ul. Sokólskiej i ul. Tysiąclecia Państwa Polskiego dz. nr ewid. gr. 375 obr. 12	uwzględniony		Dot. ustalenia ochrony planistycznej odnoszącej się do krzyża położonego na ww. działce.
2.	03.03.2025 r.	Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego	Cały obszar	uwzględniony		Dot. uwzględnienia w planie zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Białystok Krywlany.
3.	12.03.2025 r.	Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków	Cały obszar	uwzględniony		Dot. zawarcia w tekście planu informacji o występowaniu stanowiska archeologicznego – wieś historyczna Białostoczek z adnotacją o sposobie postępowania w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest zabytkiem.
4.	13.03.2025 r.	Zarząd Województwa Podlaskiego	Cały obszar	uwzględniony		Dot. informacji o występowaniu elementu ponadlokalnego zagospodarowania – droga wojewódzka Nr 675.
5.	10.03.2025 r.	Idea Nieruchomości sp. z o.o.	dz. nr ewid. gr. 233/5, 233/6, 233/8, 233/9, 233/10, 233/13, 238/4, 238/5 obr. 12	uwzględniony		Dot. ustalenia przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz usługową z niezbędnym układem dróg publicznych i wewnętrznych, urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

6.	10.03.2025 r.	Havo Sp. z o.o.	dz. nr ewid. gr. 233/1, 233/7, 233/11, 233/14, 238/1, 238/8, 244/1, 245/1 obr. 12		niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5.
7.				uwzględniony		Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy – 25 m.
8.				uwzględniony		Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %.
9.					niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %.
10.	11.03.2025 r.	Podmiot prywatny	dz. nr ewid. gr. 236/7 obr. 12	uwzględniony		Dot. ustalenia przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami, parkingami podziemnymi, zielenią urządzoną, komunikacją wewnętrzną i niezbędną infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
11.	12.03.2025 r.	„Rogowski Development” Spółka Komandytowa	dz. nr ewid. gr. 237/, 237/9, 237/11, 237/13, 237/17, 237/20 obr. 12		niewwzględniony	Dot. umożliwienia w bilansowaniu terenu miejsc parkingowych lokalizowanych w pasach drogowych ulic.
12.	12.03.2025 r.	Przedsiębiorstwo Usługowo-Asenizacyjne „ASTWA” sp. z o.o.	dz. nr ewid. gr. 236/1, 236/2, 236/6, 237/4, 237/6, 237/10, 237/12, 237/29, 237/30, 237/31 obr. 12		niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,5-4,0.
13.					niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %.
14.					niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna wysokość zabudowy – 55 m i/lub 16 kondygnacji.
15.					niewwzględniony	Dot. ustalenia wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %.
16.	10.03.2025 r.	BiaVita Polska S.A.	dz. nr ewid. gr. 238/9, 241/2, 242, 243, 244/2, 246, 247/1, 247/2, 248, 249, 250 obr. 12	uwzględniony		Dot. ustalenia przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.
17.	12.03.2025 r.	Podmiot prywatny	dz. nr ewid. gr. 236/7 obr. 12		niewwzględniony	Dot. ustalenia przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o maksymalnej wysokości zabudowy 12 m (2-3 kondygnacje).
18.					niewwzględniony	Dot. zachowania ul. Władysława Bełzy jako ulicy ślepej.

19.			dz. nr ewid. gr. 235/11 obr. 12	uwzględniony		Dot. urządzenia ul. Władysława Bełzy z uwzględnieniem lokalizacji oświetlenia, koszy na śmieci, dodatkowych miejsc parkingowych oraz ścieżki pieszo-rowerowej.
20.				bezprzedmiotowy		Dot. naprawy nawierzchni ul. Władysława Bełzy.
21.			dz. nr ewid. gr. 251/2 obr. 12	uwzględniony		Dot. uwzględnienia ciągu pieszego do przejścia dla pieszych przy ul. Władysława Bełzy.
22.	12.03.2025 r.	„Rogowski Development” Spółka Komandytowa	dz. nr ewid. gr. 188, 191, 193, 176/8, 176/9, 176/50, 192, 196/6 obr. 12	bezprzedmiotowy		Treść wniosku tożsama z pkt 10-16.
23.	16.06.2025 r.	Podmiot prywatny „Rogowski Development” Spółka Komandytowa Przedsiębiorstwo Usługowo- Asenizacyjne „ASTWA” sp. z o.o.	dz. nr ewid. gr. 236/7 obr. 12 dz. nr ewid. gr. 237/ 237/9, 237/11, 237/13, 237/17, 237/20 obr. 12 236/1, 236/2, 236/6, 237/4, 237/6, 237/10, 237/12, 237/29, 237/30, 237/31 obr. 12	-	-	Dot. uwzględnienia koncepcji zagospodarowania wnioskowanych terenów przy sporządzaniu projektu planu. - wniosek po terminie, nie podlega formalnemu rozpatrzeniu
24.	26.02.2026 r.	Podmiot prywatny	dz. nr ewid. 374/3, 374/6 obr. 12	-	-	Dot. uwzględnienia odsprzedaży części działki nr 374/6 (fragment między działką nr 374/3 a kortem tenisowym). - wniosek po terminie, nie podlega formalnemu rozpatrzeniu

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia wniosków

Ad. 1, 3

W projekcie planu uwzględniono informacje i ustalenia dotyczące zabytków poprzez sformułowanie odpowiednich zapisów w rozdziale dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ad. 2

W projekcie planu uwzględniono informacje dotyczące stref ochronnych poprzez sformułowanie odpowiednich zapisów w rozdziale dotyczącym szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Ad. 4

W projekcie planu uwzględniono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Ad. 5, 10, 16

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” wnioskowane tereny zaklasyfikowane zostały głównie jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, gdzie funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a funkcjami uzupełniającymi: 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, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna i istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Są to również obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Wnioskowane przeznaczenie jest zgodne z zapisami Studium, w związku z tym w projekcie planu określono odpowiednie klasy przeznaczenia wnioskowanych terenów.

Ad. 6, 12

Teren objęty procedurą sporządzenia planu miejscowego znajduje się w wewnętrznym obszarze miasta, ale nie jest częścią centrum śródmiejskiego, zatem nie jest zasadne ustalenie wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy zgodnie z wnioskowanymi wartościami. Wskaźniki takie są charakterystyczne dla zwartej zabudowy śródmiejskiej. Po przeanalizowaniu istniejącego sposobu zainwestowania terenów sąsiednich, założeń kompozycyjnych i funkcjonalno-przestrzennych oraz ustaleń Studium określono wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i jednocześnie korespondujące z otaczającą zabudową mieszkaniową.

Jednocześnie przewidziano wyższy wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy zgodny z wnioskowanymi wartościami na terenach eksponowanych, w rejonie skrzyżowania ulic Kombatantów i Władysława Bełzy, wskazanych jako miejsce lokalizacji dominanty przestrzennej będącej wyróżnikiem tego terenu.

Ad. 7, 8

W projekcie planu uwzględniono wnioskowane wartości parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż są one zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, ustaleniami planów obowiązujących i istniejącym stanem zagospodarowania terenu opracowania i jego najbliższego sąsiedztwa.

Ad. 9

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” obszar objęty procedurą sporządzenia planu zaklasyfikowany został jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. W zapisach Studium określono, w jakich przedziałach powinno ustalać się wartości poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych. Dla obszarów urbanizacji przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności znajdujących się w obszarze wewnętrznym miasta minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna być ustalana jako 25-30%.

Mimo że wnioskowana wartość wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej jest zgodna z obowiązującym Studium, należy wziąć pod uwagę będący w opracowaniu Plan Ogólny Miasta Białystok, który zgodnie ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma stanowić podstawowy akt planowania przestrzennego gminy. Zgodnie z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) w przypadku strefy planistycznej wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, plan ogólny, a zatem również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, powinny ustalać wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 30 %. W związku z powyższym planuje się ustalenie minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnego zarówno z obowiązującym Studium, jak i procedowanym planem ogólnym.

Ad. 11

Możliwość bilansowania miejsc postojowych w drogach publicznych i wewnętrznych stosuje się zwykle na terenach istniejącej zwartej zabudowy śródmiejskiej, gdzie możliwość lokalizacji miejsc parkingowych jest znacznie ograniczona. W przypadku nowej intensywniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstającej na terenach do tej pory niezainwestowanych lub przeznaczonych do przekształceń, należy projektować zabudowę i towarzyszące jej urządzenia, m.in. miejsca do parkowania, w taki sposób, by zapewnić jej optymalną obsługę. W związku z powyższym miejsca do parkowania dla mieszkańców, powinny być realizowane w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej, w tym miejsc postojowych, w granicach projektowanej inwestycji dotyczy również budynków usługowych.

Jednocześnie z uwagi na zakładany układ dróg wewnętrznych na terenie planowanego osiedla, w ramach których będzie możliwość lokalizacji miejsc do parkowania, zakłada się możliwość bilansowania miejsc do parkowania w pasach drogowych dla usług zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Ad. 13, 15

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” obszar objęty procedurą sporządzenia planu zaklasyfikowany został jako tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. W zapisach Studium określono, w jakich przedziałach powinno ustalać się wartości poszczególnych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych. Dla obszarów urbanizacji przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności znajdujących się w obszarze wewnętrznym miasta są to odpowiednio:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25-30%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35-50%.

Wnioskowane wartości powyższych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu są niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad. 14

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” określono kształtowanie zabudowy dla całego obszaru miasta na mapie – Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego – Wysokość zabudowy. Na terenie objętym opracowaniem projektu planu wskazano maksymalną wysokość zabudowy do 25 m. Ponadto w Studium wprowadzono możliwość lokalizacji dominant również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotne kompozycyjnie przestrzenie urbanistyczne lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej. W sąsiedztwie obszaru opracowania w kwartale ulic 1000-lecia Państwa Polskiego, Kombatantów i Bełzy występują już dominanty wysokościowe a zabudowa jest ukształtowana wielostopniowo. Obszar ten położony jest bezpośrednio przy działkach wymienionych we wnioskach, dlatego został wprowadzony akcent wysokościowy jako wyróżnik kompozycyjny, a projekt planu zakłada stopniowanie wysokości w nawiązaniu do zabudowy w sąsiedztwie, przy czym dominującą wysokością na tym terenie pozostaje wysokość 25 m.

Ad. 17

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” działka ujęta we wniosku leży na terenie urbanizacji przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności, gdzie funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a funkcjami uzupełniającymi: 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, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna i istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby więc niezgodne z ustaleniami Studium.

Ad. 18, 19, 21

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek (rejon ul. Kombatantów, I Armii Wojska Polskiego) uchwalonym uchwałą Nr VI/36/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 17 stycznia 2011 r. zostało zaplanowane przedłużenie ul. Władysława Bełzy i połączenie jej z projektowaną drogą dojazdową obsługującą tereny usługowe zlokalizowane od strony ul. Gen. Władysława Andersa. W jej przebiegu oznaczony został również ciąg pieszo-rowerowy. Projektowana ul. Władysława Bełzy jest elementem miejskiego układu drogowego umożliwiającym powiązanie z ogólnomiejskim układem komunikacyjnym i stanowiącym właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów wyznaczonych w planie oraz istniejącej zabudowy na terenach sąsiednich. W związku powyższym zasadne jest pozostawienie przebiegu ul. Władysława Bełzy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

W chwili obecnej ruch samochodów jest znikomy, należy jednak przyjąć, że obsługa projektowanego osiedla przyczyni się do znacznego wzrostu liczby samochodów na planowanej drodze. Należy zatem uwzględnić poprawę warunków ruchu pojazdów samochodowych, a jednocześnie nie wpływać na pogorszenie warunków ruchu rowerowego przy zachowaniu spójności w ciągu trasy rowerowej. W projekcie planu zatem zabezpieczono docelową szerokość pasa drogowego niezbędną do zlokalizowania jezdni, chodnika i drogi dla rowerów wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami bezpieczeństwa ruchu.

Ad. 20

Wniosek uznano za bezprzedmiotowy w toczącej się procedurze opracowania planu, ponieważ plan miejscowy określa jedynie przebieg i klasę dróg publicznych, a bieżące naprawy, remonty i konserwacja nawierzchni dróg są prowadzone odrębnymi procedurami.

Ad. 22

Wymienione we wniosku działki znajdują poza obszarem opracowania planu, zatem wnioski złożone w tym zakresie uznano za bezprzedmiotowe w toczącej się procedurze opracowania planu miejscowego.

Ad. 23, 24

Wnioski złożone po terminie nie podlegają formalnemu rozpatrzeniu.

Załączniki:

– wnioski wymienione w wykazie

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tomasz Truchniewski
(podpis Prezydenta Miasta)