

ZARZĄDZENIE NR 260/24
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia 18 marca 2024 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara
Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego – etap I**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.¹⁾) i art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.²⁾) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.³⁾) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulic Oskara Sosnowskiego i Kard. Stefana Wyszyńskiego – etap I oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. 572, 1463, 1688.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029.



Załącznik
do Zarządzenia Nr. 260/24
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia 18. marca 2024 r.

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	9.
1.	przeznaczenie działek niezabudowanych pod zieleni urządzoną lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;	obszar w granicach planu	nieuwzględniony	Większość nieruchomości obecnie niezabudowanych, porośniętych roślinnością stanowi własność prywatną. Biorąc pod uwagę przeznaczenie tego terenu w planie obowiązującym pod zabudowę usługową, nie jest możliwe przeznaczenie wszystkich niezabudowanych działek w sporządzanym projekcie planu pod zieleni urządzoną (park kieszonkowy) lub pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z uwagi na potencjalne uzasadnione roszczenia odszkodowawcze. Odszkodowania byłyby wyliczane zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2 i art. 371 ust. 1, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części. W projekcie planu zostanie określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalany procentowo w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Na potrzeby sporządzanego projektu planu zostanie również przeprowadzona uproszczona waloryzacja drzew i na jej podstawie zostaną sformułowane odpowiednie zapisy planistyczne, a szczególnie wartościowe drzewa zostaną wskazane do ochrony.
2.	przeznaczenie działek niezabudowanych pod zieleni urządzoną lub park kieszonkowy;	obszar w granicach planu	nieuwzględniony	
3.	zachowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o gabarytach analogicznych do zachowanej zabudowy w kwartale pomiędzy ul. Wyszyńskiego, Angielską i Sosnowskiego;		nieuwzględniony	
4.	przeznaczenie terenu pod zieleni z elementami małej architektury;	działki nr 468/1 i 467/1	nieuwzględniony	W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U wysokość zabudowy ustalono na maksimum 15 m. Uchwalane w latach kolejnych plany miejscowe obejmujące tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu, zakładają jednak bardziej intensywną zabudowę o wysokości maksimum 25 m i 30 m.
5.	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną oraz zieleni urządzoną;	obszar w granicach planu	nieuwzględniony	
6.	zachowanie wysokości zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego;	obszar w granicach planu	nieuwzględniony	

				Zakłada się, że wysokość nowej zabudowy w projekcie planu zostanie określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, w uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także bezpośredniego sąsiedztwa budynków wpisanych do rejestru zabytków.
7.	ustalenie powierzchni zabudowy na maksimum 50 % powierzchni działki budowlanej;	obszar w granicach planu	niewuwzględniony	<p>W obowiązującym planie miejscowym teren oznaczony symbolem 2.20U jest przeznaczony pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzoną. Dla tego terenu <u>maksymalną powierzchnię zabudowaną</u> ustalono na 80 % powierzchni działki, przy czym zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 obowiązującego planu przez powierzchnię zabudowaną działki należy rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych.</p> <p>Na terenach sąsiednich, wzdłuż ulicy Kard St. Wyszyńskiego <u>powierzchnia zabudowy działki budowlanej</u> (obejmująca wyłącznie powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub budynki w stanie wykończonym) wynosi maksimum 70 %, a na wybranych terenach nawet maksimum 90% w przypadku objęcia jednym zamierzeniem inwestycyjnym.</p> <p>Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar określono jako 1CS tereny centrum śródmiejskiego. Zgodnie ze Studium (2.4.2.) maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej na obszarze Centrum Śródmiejskiego dla zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności określono na 50 - 80 %. Powyższe wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych. W przypadku przeznaczenia terenów w planach miejscowych pod funkcje mieszane (np. mieszkaniowo-usługowe, produkcyjno-usługowe) należy przyjmować średnie wartości. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.</p> <p>Zakłada się, że maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej w projekcie planu zostanie określona w nawiązaniu do powierzchni zabudowy na terenach sąsiednich, z uwzględnieniem zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej w tej części miasta.</p>
8.	zakaz budowy garaży podziemnych;	obszar w granicach planu	niewuwzględniony	Z Ekofizjografii Białegostoku opracowanej w 2011 r. wynika, że na przedmiotowym terenie głębokość występowania pierwszego poziomu wody kształtuje się w zakresie od 2 m do 4 m. Są to tereny o dobrych warunkach do zabudowy. Jednocześnie, z posiadanej opinii dotyczącej poziomu pierwszego zwierciadła wody w gruncie na działce nr ewid. 455 przy ul. Grunwaldzkiej 20, wynika, że maksymalny poziom zwierciadła wody wynosi 145,16 m n.p.m. od strony granicy z działką nr ewid. 453

				<p>i 144,7 m n.p.m. od strony granicy z działką nr ewid. 437/3, więc biorąc pod uwagę ukształtowanie (rzędne) terenu głębokość poziomu występowania wody na działce nr 455 wynosi około 2,5 m i mieści się w zakresie wskazanym w opracowaniu ekofizjograficznym.</p> <p>Ustalenia obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawierają ograniczeń dotyczących kondygnacji podziemnych, w tym lokalizacji garaży podziemnych. Wprowadzenie w projekcie sporządzanego planu zakazu budowy garaży podziemnych mogłoby stanowić podstawę do potencjalnych uzasadnionych roszczeń odszkodowawczych w związku z istotnym ograniczeniem lub uniemożliwieniem dalszego korzystania z nieruchomości (lub jej części) w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą (art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).</p> <p>W związku z powyższym, również biorąc pod uwagę opinię uszczegółowiającą opracowanie ekofizjograficzne, wprowadzenie całkowitego zakazu kondygnacji podziemnych nie jest uzasadnione.</p>
9.	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze i drugiej kondygnacji nadziemnej, o wysokości zbliżonej do nowobudowanych i istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie budynków mieszkaniowych wielorodzinnych;	obszar w granicach planu	uwzględniony	
10.	ustalenie wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami na minimum 9 maksimum 14 kondygnacji (pięter);	obszar w granicach planu	niewzględniony	W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U wysokość zabudowy ustalono na maksimum 15 m. Uchwalane w latach kolejnych plany miejscowe obejmujące tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu, zakładają jednak bardziej intensywną zabudowę o wysokości maksimum 25 m i 30 m.
11.	przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcją usługową o wysokości do 9 kondygnacji nadziemnych;	obszar w granicach planu	niewzględniony	<p>Zakłada się, że wysokość nowej zabudowy w projekcie planu zostanie określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, w uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także bezpośredniego sąsiedztwa budynków wpisanych do rejestru zabytków.</p> <p>Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta</p>

				Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., wysokość zabudowy wzdłuż ulicy Kard. St. Wyszyńskiego została określona na maksimum 35 m (Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego Wysokość zabudowy). Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.
12.	uwzględnienie zabudowy o gabarytach zbliżonych do nowobudowanych w sąsiedztwie budynków wielorodzinnych wysokich, z usługami w parterze;	obszar w granicach planu	uwzględniony	
13.	objęcie ul. Grunwaldzkiej strefą zamieszkania, zapewniającą jedynie dojazd do znajdujących się przy niej domów;	ulica Grunwaldzka	beprzedmiotowy	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie obowiązkowo określa się m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Jednocześnie, zgodnie z § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawierają:</p> <p>a) określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją dróg i innych szlaków komunikacyjnych,</p> <p>b) określenie powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym.</p> <p>Kwestie szczegółowych rozwiązań projektowych dotyczących min. lokalizacji elementów drogi, organizacji ruchu, a także konstrukcji i rodzaju nawierzchni nie należą do zakresu rozstrzygnięć planu miejscowego i są ustalane na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.</p> <p>Strefy zamieszkania mogą obejmować drogi publiczne lub niepubliczne drogi wewnętrzne. Zgodnie z przepisami odrębnymi decyzję o wyznaczeniu strefy zamieszkania podejmuje organ zarządzający ruchem na tych drogach, nie jest to jednak przedmiot ustaleń planu miejscowego.</p>
14.	zmiana nawierzchni ul. Grunwaldzkiej na brukową;	ulica Grunwaldzka	beprzedmiotowy	
15.	zmiana oświetlenia ulicznego na estetyczne, nawiązujące do zabytkowego charakteru ulicy;			
16.	objęcie ochroną siedlisk jeży europejskich zamieszkujących teren objęty procedurą planistyczną;	obszar w granicach planu	niewuwzględniony	<p>W Ekofizjografii Białegostoku z 2011 r. wskazano, że obszar objęty projektem planu miejscowego znajduje się poza sklasyfikowanym zasięgiem występowania jeża wschodniego w Białymstoku (jeż zachodni nie występuje na terenie miasta). Kwestie ochrony gatunkowej jeży nie są przedmiotem ustaleń planistycznych i zależą w głównej mierze od działań nieplanistycznych i zabiegów takich jak np. usypywanie stosu gałęzi, nie zgrabywanie liści, brak częstego koszenia traw i zakrzaceń.</p> <p>Ze względu na wyodrębniony, niewielki obszar objęty projektem planu, nie mający bezpośrednich powiązań z terenami, w których jeże występują liczniej, jak np. parki, ogrody działkowe lub zieleni przydomowa, niezasadne będzie zabezpieczenie w sposób szczególny miejsc żerowania, czy też migracji w stosunku do tego gatunku w analizowanym rejonie.</p>

				Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt gatunki jeża wschodniego objęte są ochroną częściową. Podczas realizacji nowych inwestycji na tym terenie, w przypadku stwierdzenia występowania jeża, należy zgłosić tę obserwację do organizacji lub instytucji zajmujących się ochroną gatunkową zwierząt, w tym jeży.
17.	objęcie ochroną wszystkich dużych drzew w granicach planu;	obszar w granicach planu	niewzględniony	<p>W obowiązującym planie miejscowym przedmiotowy teren (oznaczony symbolem 2.20U) jest przeznaczony pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzonej. Na tym terenie maksymalną powierzchnię zabudowaną (powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych) ustalono na 80 % powierzchni działki. Obowiązujący plan nie zawiera dodatkowych ustaleń dotyczących ochrony istniejącego drzewostanu lub zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej na przedmiotowym terenie.</p> <p>Na potrzeby sporządzanego projektu planu zostanie przeprowadzona uproszczona waloryzacja drzew i na jej podstawie zostaną sformułowane odpowiednie zapisy planistyczne, a szczególnie wartościowe drzewa zostaną wskazane do ochrony. Objęcie ochroną wszystkich dużych drzew w granicach projektu planu i wprowadzenie znaczących ograniczeń w zabudowie nie jest jednak uzasadnione i możliwe.</p> <p>Wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa odbywa się na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, zgodnie z którą w przypadku wycinki drzew możliwe są nasadzenia zastępcze rozumiane jako posadzenie drzew w liczbie nie mniejszej niż liczba usuwanych drzew, stanowiących kompensację przyrodniczą za ich usunięcie (w rozumieniu art. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska) lub przesadzenie drzewa. Głównym celem wykonywania nasadzeń kompensacyjnych jest przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie potencjalnych szkód, które powstaną na skutek wycinki.</p>
18.	przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;	obszar w granicach planu	uwzględniony	
19.	ustalenie funkcji usługowej co najmniej w najniższej kondygnacji nadziemnej budynków położonych bezpośrednio od strony ulic; Wyszyńskiego i Sosnowskiego;		uwzględniony	

20.	ustalenie powierzchni zabudowy – max. 80 %;		nieuwzględniony	<p>Na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2.20U maksymalną <u>powierzchnię zabudowaną</u> ustalono na 80 % powierzchni działki, przy czym zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 6 obowiązującego planu przez powierzchnię zabudowaną działki należy rozumieć powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych. Ponadto, ustalony wskaźnik dotyczy zabudowy usługowej, bez funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, w przypadku której, konieczne jest zapewnienie placu zabaw dla dzieci oraz większego niż w przypadku zabudowy usługowej udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Na terenach sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z usługami, wzdłuż ulicy Kard St. Wyszyńskiego <u>powierzchnia zabudowy działki budowlanej</u> (obejmująca wyłącznie powierzchnię terenu zajęta przez budynek lub budynki w stanie wykończonym) wynosi maksimum 70 %.</p> <p>Zakłada się, że maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej w projekcie planu zostanie określona w nawiązaniu do powierzchni zabudowy ustalonych na terenach sąsiednich z zabudową o tej samej funkcji.</p>
21.	ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: – dla zabudowy w całości usługowej - nie określa się, – dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną - 10 %;		nieuwzględniony	<p>Na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2.20U, <u>maksymalną powierzchnię zabudowaną</u> (rozumianą jako powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych) ustalono na 80 % powierzchni działki, w związku z tym minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20 %.</p> <p>Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar określono jako 1CS tereny centrum śródmiejskiego. Zgodnie ze Studium (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej na obszarze Centrum Śródmiejskiego dla zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności określono na 15 % - 25 %, a dla zabudowy usługowej od 0 do 20 %.</p> <p>Powyższe wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych. W przypadku przeznaczenia terenów w planach miejscowych pod funkcje mieszane (np. mieszkaniowo-usługowe) należy przyjmować średnią wartości. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.</p> <p>Na terenach sąsiednich wzdłuż ulicy Kard St. Wyszyńskiego przeznaczonych pod zabudowę z funkcją mieszkaniową, powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej ustalono na minimum 25 %.</p> <p>W związku z powyższym udział powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem funkcji budynku, zostanie odpowiednio ustalony w przedziałach określonych w Studium, lecz wyższy niż określony we wniosku.</p>
22.	ustalenie wysokości budynków na		nieuwzględniony	W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U wysokość zabudowy ustalono

	minimum 12 m, maksimum 35 m;			<p>na maksimum 15 m. Uchwalane w latach kolejnych plany miejscowe obejmujące tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu, zakładają jednak bardziej intensywną zabudowę o wysokości maksimum 25 m i 30 m.</p> <p>Zakłada się, że wysokość nowej zabudowy w projekcie planu zostanie określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, w uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także bezpośredniego sąsiedztwa budynków wpisanych do rejestru zabytków.</p> <p>Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., wysokość zabudowy wzdłuż ulicy Kard. St. Wyszyńskiego została określona na maksimum 35 m (Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego Wysokość zabudowy). Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.</p>
23.	ustalenie intensywności zabudowy na minimum 3,0, maksimum 13,0;		niewwzględniony	<p>Biorąc pod uwagę zakładane parametry zabudowy, w tym: maksymalną powierzchnię zabudowy i maksymalną wysokość budynków oraz liczbę kondygnacji podziemnych (z uwzględnieniem przydatności gruntów wynikającej z opracowania ekofizjograficznego), ustalenie intensywności zabudowy mieszkaniowej na minimum 3,0 i maksimum 13,0, zgodnie z wnioskiem, nie byłoby uzasadnione, ponieważ wskaźnik ten znacznie przekracza maksymalną możliwą do zrealizowania intensywność tego typu zabudowy.</p> <p>Ponadto, zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu zakłada się określenie wymaganego parametru tzn. maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy.</p>
24.	ustalenie dachów płaskich;		uwzględniony	
25.	ustalenie miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami Studium;		uwzględniony	
26.	ustalenie obsługi komunikacyjnej od otaczających ulic publicznych;		uwzględniony	
27.	ustalenie możliwości lokalizacji zabudowy po granicy z działką sąsiednią;		niewwzględniony	<p>Biorąc pod uwagę stosunkowo niewielkie parametry działek budowlanych oraz ich geometrię zasadne jest kompleksowe (całościowe) zagospodarowanie terenu położonego między ulicami O. Sosnowskiego, Kard. St. Wyszyńskiego i Grunwaldzką, objętego projektem uchwały, zakładanej do procedowania jako etap I uchwały. Nie zakłada się wprowadzenia do projektu planu zapisu ustalającego bądź dopuszczającego lokalizację zabudowy po granicy z działką sąsiednią.</p>

28.	ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej;		nieuwzględniony	W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U linie zabudowy nieprzekraczalnej zostały ustalone w odległości około 3 m i 5 m od linii rozgraniczających ulic Kard. St. Wyszyńskiego oraz Oskara Sosnowskiego. Uwzględniając szerokość zrealizowanych pasów drogowych tych ulic, przewiduje się możliwość zbliżenia linii zabudowy do linii rozgraniczającej na odległość 1,5 m. Jednak ze względu na nieregularny kształt działki na obecnym etapie trudno jest przesądzić, czy od strony północnej terenu objętego projektem planu linia zabudowy zostanie ustalona w odległości zgodnej z treścią wniosku. Na tym etapie również nie można przesądzić, czy wszystkie linie zabudowy zostaną wyznaczonej jako linie nieprzekraczalne.
29.	ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej: - dla zabudowy usługowej – nie określa się, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – 15 %;	obszar w granicach planu	nieuwzględniony	Na terenie oznaczonym w obowiązującym planie symbolem 2.20U, <u>maksymalną powierzchnię zabudowaną</u> (rozumianą jako powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojazdów, parkingów i placów gospodarczych) ustalono na 80 % powierzchni działki, w związku z tym minimalną powierzchnia biologicznie czynna wynosi 20 %. Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., przedmiotowy obszar określono jako 1CS tereny centrum śródmiejskiego. Zgodnie ze Studium (Rozdział 2 pkt 2.4.2. część Kierunki) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej na obszarze Centrum Śródmiejskiego dla zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności określono na 15 % - 25 %, a dla zabudowy usługowej od 0 do 20 %. Powyższe wskaźniki dotyczą faktycznego przeznaczenia terenów ustalonych w planach miejscowych. W przypadku przeznaczenia terenów w planach miejscowych pod funkcje mieszane (np. mieszkaniowo-usługowe) należy przyjmować średnią wartości. Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium. Na terenach sąsiednich wzdłuż ulicy Kard St. Wyszyńskiego przeznaczonych pod zabudowę z funkcją mieszkaniową, powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej ustalono na minimum 25 %. W związku z powyższym udział powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem funkcji budynku, zostanie ustalony w przedziałach określonych w Studium, lecz wyższy niż określony we wniosku.
30.	ustalenie wysokości budynków: - minimum 12 m, - na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” – maksimum do rzędnej 196 m n.p.m.,		nieuwzględniony	W obowiązującym planie miejscowym na terenie 2.20U wysokość zabudowy ustalono na maksimum 15 m. Uchwalane w latach kolejnych plany miejscowe obejmujące tereny sąsiadujące z obszarem objętym projektem niniejszego planu, zakładają jednak bardziej intensywną zabudowę o wysokości maksimum 25 m i 30 m. Zakłada się, że wysokość nowej zabudowy w projekcie planu zostanie określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki

	- na pozostałym terenie – maksimum 25 m;			urbanistycznej na terenach sąsiednich, w uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań, w tym parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także bezpośredniego sąsiedztwa budynków wpisanych do rejestru zabytków. Ponadto, w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r., wysokość zabudowy wzdłuż ulicy Kard. St. Wyszyńskiego została określona na maksimum 35 m (Rys. 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego Wysokość zabudowy). Ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń Studium.
31.	ustalenie 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;		uwzględniony	
32.	uwzględnienie merytorycznych uzasadnień rozstrzygnięć Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w sprawie dot. odmowy wpisania przez PWKZ do rejestru zabytków otoczenia budynku przy ul. Grunwaldzkiej 20;	obszar w granicach planu	uwzględniony	
33.	wyznaczenie liniami wydzielienia wewnętrznego „A” terenów pod budynki wysokie, zgodnie z projektem planu przedstawionym podczas XXIV sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 czerwca 2016 r.;	obszar w granicach planu	niewzględniony	Projekt planu w wersji przedstawionej na sesji Rady Miasta Białystok w dniu 20 czerwca 2016 r. nie został uchwalony. Rada Miasta Białystok nie zgodziła się na zaproponowane rozwiązanie – wyznaczenie trzech wydzielen w wewnętrznych, w ramach których projekt zakładał lokalizację budynków wyższych, z dopuszczeniem wkomponowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w nową zabudowę oraz z odwzorowaniem przebiegu dawnej ul. Grunwaldzkiej w posadzce lub zrealizowaniem jej w formie pasażu, został odesłany do wnioskodawcy. Maksymalna wysokość budynków na części terenów wyznaczonych liniami wydzielienia wewnętrznego „A” ustalona do rzędnej 196 m n.p.m. wzbudziła wątpliwości Radnych, w związku z czym projekt uchwały odesłano do wnioskodawcy. Projekt planu zmieniony w tym zakresie, z obniżoną maksymalną wysokością budynków do 35 m również nie uzyskał akceptacji Radnych.

				W związku z powyższym nie zakłada się przeniesienia do projektu planu ustaleń projektu dokumentu w wersji przedstawionej na sesji Rady Miasta Białostok w dniu 20 czerwca 2016 r.
--	--	--	--	---

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski