

ZARZĄDZENIE NR 1385/22
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia ...21...grudnia 2022 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i
Zwycięstwa**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.²) 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 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.³) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Antoniuk w Białymstoku w rejonie ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa 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 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846 i 2185.

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1260, 1261, 1783, 1846 i 2185.

Załącznik
do Zarządzenia Nr...../22
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia21.....grudnia 2022 r.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi lub uznania za bezprzedmiotową
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Odstąpienie od projektowanej lokalizacji drogi pomiędzy terenami 6U,MW i 7.1U,UC,MW.	Teren 12KD-D - działki nr 503/1, 511, 513/4,514/4 (obręb 3)	12KD-D teren przeznaczony pod ulicę dojazdową o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu;	nieuwzględniona	Konsekwencją wprowadzenia zabudowy śródmiejskiej i przekształcenia tego obszaru jest zapewnienie niezbędnego terenu pod cele publiczne. W tym przypadku projektowana droga 12KD-D zapewni właściwe rozwiązania komunikacyjne w powiązaniu z ogólnomiejskim i międzyosiedlowym układem drogowo-ulicznym. Główny szkielet obsługi komunikacyjnej stanowią drogi lokalne i to one realizowane będą w pierwszej kolejności. Wyznaczenie obszarów realizacji przestrzeni publicznych jakim jest m.in. droga dojazdowa 12KD-D jest niezbędne do dokonania planowanych przekształceń mających na celu wytworzenie fragmentu zabudowy śródmiejskiej o wysokich walorach funkcjonalno-przestrzennych.
2.	Zmiana przebiegu drogi 7KD-L poprzez przesunięcie jej na działki sąsiednie zlokalizowane na terenie 8.1U,MW.	Teren 7KD-L - działka nr 511, (obręb 3)	7KD-L teren przeznaczony pod ulicę lokalną o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu;	nieuwzględniona	Podczas kształtowania polityki przestrzennej potrzeby interesu publicznego i kwestie ochrony prawa własności są zawsze wyważane. Ingerencja w prawo własności musi być nie tylko uzasadniona, ale też proporcjonalna do celu, którego osiągnięciu ma służyć. Działka nr 511 jest niezabudowana, a przebieg drogi 7KD-L dotyczy jedynie fragmentu nieruchomości, gdzie pozostały obszar nadal będzie mógł być użytkowany w dotychczasowy sposób. Przebieg nowoprojektowanej ulicy umożliwia też realizację nowej zabudowy na tym terenie. Takie rozwiązanie komunikacyjne jest optymalne i zakłada, iż większa część terenu przeznaczonego pod drogę 7KD-L przebiega po działkach sąsiednich m.in. z uwagi na kształt działki nr 511.

3.	Odstąpienie od ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej.	Tereny 6U,MW i 7.1U,UC,MW	<p>6U,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, <p>7.1U,UC,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu w granicach działki budowlanej - powierzchnia biologicznie czynna:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 15 %, - dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %, 	niewuwzględniona	Tereny biologicznie czynne w miastach przyczyniają się do zwiększenia powierzchni terenów zieleni, rozwoju małej retencji, ograniczenia efektów tzw. miejskich wysp ciepła, poprawy jakości powietrza, rozwoju bioróżnorodności oraz wsparcia procesów napowietrzania i wentylacji miasta. Należy podkreślić, że przestrzeń kształtowana jest nie tylko poprzez czynnik ekonomiczny. Jednym z podstawowych elementów planowania jest zasada zrównoważonego rozwoju, której celem jest zaspokojenie potrzeb społeczności przy jednoczesnym zachowaniu znaczenia środowiska przyrodniczego. Powierzchnie takie można realizować m.in. na terenie z nawierzchnią ziemną, a także na powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią. Wskazana wartość minimum - 15% powierzchni biologicznie czynnej jest optymalnym rozwiązaniem biorąc pod uwagę charakter zabudowy. Ponadto określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę jest obowiązkowym elementem planu, wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4.	Odstąpienie od poszerzenia ulic Jadwigi Klimkiewiczowej i Choroszczańskiej.	Tereny 10KD-D i 5KD-L - działki nr 479/11, 480/1, (obręb 3)	<p>10KD-D teren przeznaczony pod ulicę dojazdową o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu;</p> <p>5KD-L teren przeznaczony pod ulicę Choroszczańską – ulicę lokalną o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu</p>	niewuwzględniona	Ulice lokalne, w tym oznaczona symbolem 5KD-L, zapewnią właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tego obszaru z układem ogólnomiejskim. Ulica dojazdowa 10KD-D stanowi połączenie dwóch dróg lokalnych i została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących już dojazdów a jej parametry umożliwiają lokalizację miejsc postojowych po obu stronach jezdni. Zastosowane parametry ww. ulic uwzględniają zakładane przekształcenia w tym rejonie i przeznaczenie terenów w ich bezpośrednim sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną. Istniejąca zabudowa nadal może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy, możliwa jest też jej rozbudowa zgodnie z ustaleniami planu. Parametry dróg wskazane w projekcie planu przewidują możliwość lokalizacji ulic wraz z parkingami, chodnikami i zielenią, a także umożliwiają przyszłą realizację pełnej infrastruktury technicznej.

					Jednak biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę na przedmiotowym terenie przewiduje się ponowne przeanalizowanie przebiegu linii rozgraniczającej ul. Choroszczańskiej.
5.	Zwiększenie wysokości budynków w wydzieleniach wewnętrznych „A”-„D” do maksimum 55 m.	Teren 8.1U,MW	8.1U,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; 1) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów w granicach działki budowlanej: a) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew”; b) wysokość budynków minimum 12 m, maksimum 25 m przy czym: - na częściach terenu wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego „A”, „B”, „C” i „D” – maksimum 40m, - w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną – wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 20 m od dominanty przestrzennej ustala się na maksimum 20 m.	uwzględniona	
6.	Zwiększenie wysokości budynków do maksimum 35 m.		2) projektowanie zabudowy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A” i „B” w formie dominant przestrzennych ze szczególnym uwzględnieniem ich ekspozycji i indywidualnych form architektonicznych poprzez: a) zastosowanie szkła na elewacji - minimum 65% powierzchni każdej z elewacji, b) lokalizację wszystkich elementów związanych z budynkiem dominanty, tj. balkonów, wykuszy, zadaszeń, markiz, okapów oraz klatek schodowych, wind i innych elementów mogących tworzyć fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji - w granicach wyznaczonych wydzielen wewnątrznych,	nieuwzględniona	Zgodnie z przyjętymi założeniami przekształceń obszaru opracowania przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 25 m z dopuszczeniem dominant przestrzennych w wybranych lokalizacjach. Zakładana kompozycja opiera się przede wszystkim na znacznej różnicy pomiędzy wysokością dominant a pozostałą zabudową zlokalizowaną w tym kwartale, w celu wykreowania kontynuacji obszaru centrum śródmiejskiego w kierunku zachodnim, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Kompozycja zastosowana w projekcie planu będzie elementem wyróżniającym ten obszar na tle miasta, wpisując się jednocześnie w istniejącą już strukturę przestrzenną.
7.	Zmniejszenie określonej powierzchni przeszkleń na elewacji do minimum 45%.			uwzględniona	
8.	Zmiana odległości z 20 m na 16 m w przypadku łączenia zabudowy z dominantą przestrzenną, poprzez wprowadzenia zapisu w brzmieniu: „wysokość zabudowy lokalizowanej w odległości 16 m od dominanty przestrzennej ustala się na maksimum 20 m”.			uwzględniona	

9.	Wyłączenie terenu z ustaleń dotyczących sytuowania elementów technicznego wyposażenia budynków wyłącznie na dachach budynków, w związku z koniecznością lokalizacji urządzeń wentylacyjnych na stropach garaży do napowietrzania i oddymiania garaży podziemnych.		Lokalizacja elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczanie wyłącznie na dachach budynków.	bezprijmiotowa	Lokalizacja elementów technicznego wyposażenia budynków na dachach budynków obejmuje też możliwość lokalizacji takich urządzeń na dziedzińcach wewnątrz kwartałów zabudowy, na stropodachach, które są jednocześnie dachem części garażowej budynku.
10.	Doprecyzowanie wysokości drzew do 3 m,	Teren 8.1U,MW w tym wydzielenie wewnętrzne „KPJ” Droga 7KD-L	7KD-L – teren przeznaczony pod ulicę lokalną o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu 8.1U,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną; Na części terenu w wydzieleniu wewnętrznym „KPJ” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej wraz z zielenią urządzoną. 1) ustala się : a) lokalizację drogi łączącej ulicę 7KD-L z 13KDW, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez: - zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze, - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych: ulic 7KD-L i 13KDW oraz wydzielenia wewnętrznego „KPJ” na terenie 8.2U,UC, - zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy 7KD-L,	niewzględniona	Parametry i gatunki poszczególnych drzew, a także ich lokalizacja na danym terenie czy w ciągu nie są określone szczegółowo w ustaleniach planu miejscowego, w związku z powyższym lokalizacja na poszczególnych terenach drzew w tym ich wielkość, rozmieszczenie i rodzaj może być kształtowana indywidualnie w zależności od uwarunkowań terenu i potrzeb inwestycyjnych, bez konieczności doprecyzowania maksymalnej wysokości drzew w ustaleniach planu. Ponadto lokalizacja drzew w ramach dróg publicznych wskazana na rysunku planu ma jedynie charakter informacyjny, zgodnie z § 4 ust. 2 i może być kształtowana w sposób optymalny i dopasowany do indywidualnych potrzeb na etapie realizacji inwestycji, wówczas też będzie przesądzona ewentualna lokalizacja terenów zielonych z nasadzeniami w ramach lokalizacji drogi, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
11.	Dopuszczenie sytuowania bram garażowych w fasadach budynków usytuowanych wzdłuż terenu „KPJ” na obszarze 8.1U,MW.	Teren 8.1U,MW w tym wydzielenie wewnętrzne „KPJ”	- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze, - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych: ulic 7KD-L i 13KDW oraz wydzielenia wewnętrznego „KPJ” na terenie 8.2U,UC, - zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy 7KD-L,	bezprijmiotowa	Zapisy planu umożliwiają lokalizację w fasadach budynku bram garażowych wzdłuż wydzielenia wewnętrznego „KPJ”. Ustalenia planu jedynie zakazują lokalizacji wjazdów do parkingów podziemnych, czyli lokalizacji pochylni wraz z wjazdem, na samym terenie wydzielenia wewnętrznego „KPJ”. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezprijmiotową, przy czym przewiduje się doprecyzowanie brzmienia zapisu, w taki sposób by nie budził on wątpliwości interpretacyjnych.

			<p>- lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy 7KD-L,</p> <p>b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;</p> <p>2) zakazuje się lokalizacji:</p> <p>a) wjazdów do parkingu podziemnego,</p> <p>b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu.</p>		
12.	Zmiana określonej szerokości pasa minimalnej wysokości budynków w sąsiedztwie przestrzeni publicznych, z 20 m na 12 m.	Cały obszar planu	Minimalna wysokość budynków, określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych, dotyczy budynków położonych w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych, w pasie szerokości 20 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej bądź obowiązującej.	uwzględniona	
13.	Zmiana parametrów drogi 12KD-D w miejscu połączenia z ul. Choroszczańską poprzez przesunięcie jej w kierunku północnym.	Teren 12KD-D - działka nr 501/4 (obręb 3)	12 KD-D teren przeznaczony pod ulicę dojazdową o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu.	niewzględniona	Zastosowane parametry ulicy 12KD-D są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która ma tworzyć wysokiej jakości zabudowę śródmiejską. Parametry drogi umożliwiają zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni, chodników i miejsc postojowych, ale też pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej. Wszystkie te elementy są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miejskiej przestrzeni publicznej. Projektowana ulica 12KD-D, jest powiązana z ul. Jadwigi Klimkiewiczowej (10KD-D). Proponowana korekta przebiegu drogi 12KD-D uniemożliwiłaby prawidłowe połączenie ww. ulic na skrzyżowaniu, gdyż wloty ulic będą przesunięte w stosunku do siebie. Ponadto projekt planu zakłada duże przekształcenia na tym obszarze w tym również w ramach istniejących budynków i ich obecnych funkcji. Pomimo projektowanej drogi 12KD-D istniejące wejście do budynku jest zachowane, przy czym zmiany będzie wymagało jedynie zagospodarowanie terenu przed tym wejściem. Z uwagi na powyższe uwaga jest nie uwzględniona.
14.	Uwzględnienie wejścia głównego do budynku poprzez korektę przebiegu drogi 12KD-D.			niewzględniona	

15.	Dopuszczenie ustaleń dotyczących sytuowania elementów technicznego wyposażenia służących do pozyskiwania energii z promienia słonecznego nie tylko na dachach budynku.	Cały obszar planu	Lokalizacja elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczenie wyłącznie na dachach budynków.	nieuwzględniona	Intencją ww. zapisów jest ochrona przestrzeni publicznych przed elementami niepożądanymi, dysharmonizującymi i zakłócającymi odbiór przestrzeni, w tym m.in. ogniwami fotowoltaicznymi, klimatyzatorami i wentylatorami. Z tego względu ustalenia te dotyczą jedynie elewacji budynków, czyli widocznych elementów przestrzeni. Należy przy tym zauważyć, że elementy montowane na dachach płaskich, które są przede wszystkim przewidziane na tym terenie są niewidoczne zarówno z perspektywy człowieka jak i oddalonych przestrzeni publicznych i osi widokowych. Z tego względu, po wielu analizach, dla zabudowy na całym obszarze objętym projektem planu przyjęto generalną zasadę maskowania elementów technicznego wyposażenia na dachach płaskich budynków, zgodnie z przyjętymi zasadami sytuowania tych elementów w strefie śródmiejskiej. Zapisy projektu planu ograniczające lokalizację technicznego wyposażenia i instalacji na budynkach dotyczą nie tylko całego obszaru objętego projektem planu, lecz stosowane są również w ustaleniach pozostałych planów sporządzanych na całym obszarze śródmieścia Białegostoku.
16.	Korekta zapisów dotyczących lokalizacji i formy Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionistów.	Obszar wydzielenia wewnętrznego „ZP” w ramach terenu 4KD-L	Obejmuje się ochroną zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków - Pomnik Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów, 1920 r. W odniesieniu do zabytku, wraz z częścią terenu 4KD-L wyznaczonego na rysunku planu linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego „ZP”: 1) nakazuje się: a) zachowanie istniejącego Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów, będącego w ewidencji miejsc pamięci narodowej, b) nasadzenie drzewa-brzozy jako integralnego elementu kompozycyjnego zgodnie z rysunkiem planu, c) zagospodarowanie terenu wokół pomnika jako przestrzeni ogólnodostępnej z wykorzystaniem zieleni, o właściwej ekspozycji pomnika, a także w powiązaniu z budynkiem przy ul. Zwycięstwa 22, z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej tego budynku, d) lokalizację zieleni urządzonej - minimum	nieuwzględniona	Pomnik Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów, 1920 r. jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków a także jest miejscem pamięci narodowej. Historyczna forma pomnika stanowiła wolnostojący obiekt. Współczesny kształt architektoniczny i lokalizacja pomnika zostały opracowane na podstawie materiałów archiwalnych. Mur stanowiący tło pomnika, wynikający z opracowanego projektu, został wybudowany po wyburzeniu budynku przy ul. Zwycięstwa 20 i uporządkowaniu terenu. W tej sprawie została podjęta przez Radę Miejską Białegostoku uchwała Nr XXXVI/420/05 z dnia 28 lutego 2005 r. w sprawie odbudowy pomnika żołnierzy I Pułku Piechoty Legionów poległych w walce o Białystok w 1920 r. przy ul. Zwycięstwa w Białymstoku, która zapoczątkowała ten proces. Rozwiązania zawarte w projekcie planu zdaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków są właściwym sposobem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wokół pomnika, dlatego też nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

			60% powierzchni wydzielania wewnętrznego; 2)zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.		
17.	Zmiana przebiegu linii zabudowy poprzez przeprowadzenie jej w ten sam sposób co przy ul. Zwycięstwa 10.	Tereny 1.5U,MW i 4KD-L	1.5U,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. 4KD-L teren przeznaczony pod ulicę Zwycięstwa – ulicę lokalną o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa. Linia zabudowy obowiązująca na terenie 1.5U,MW od strony ulicy 4KD-L poprowadzona częściowo po granicy działek wzdłuż ulicy a na dalszym odcinku cofnięta na odległość ok. 6,5 m od linii rozgraniczającej ulicy.	niewzględzona	Nie ma uzasadnienia przeprowadzenie linii zabudowy w ten sam sposób jak wzdłuż budynku przy ul. Zwycięstwa 10, gdyż linie zabudowy przebiegałyby na terenie obecnego pasa drogowego ulicy Zwycięstwa (4KD-L). Zakłada się wykorzystanie dużej szerokość fragmentu ulicy wzdłuż terenu 1.5U,MW pod funkcje związane z komunikacją tj. parkingi i dojazdy, a także zieleni urządzoną związaną z istniejącym tam pomnikiem. Ponadto obowiązująca linia zabudowy została poprowadzona przede wszystkim w nawiązaniu do budynków znajdujących się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków przy ul. Zwycięstwa 22 i 24, z odsunięciem linii zabudowy w otoczeniu pomnika.
18.	Przesunięcie przebiegu drogi 6KD-L w kierunku wschodnim, na działkę nr 479/22.	Teren 6KD-L – działki nr 482/5 i 494 (obręb 3)	6KD-L teren przeznaczony pod ulicę lokalną o przekroju jednojezdniowym 1x2 pasy ruchu	niewzględzona	Zastosowane parametry ulicy 6KD-L są spowodowane zakładanymi przekształceniami w tym rejonie i przeznaczeniem terenów w bezpośrednim jej sąsiedztwie pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną, która ma tworzyć wysokiej jakości zabudowę śródmiejską. Parametry drogi umożliwiają zlokalizowanie w liniach rozgraniczających ulicy nie tylko jezdni, chodników i miejsc postojowych, ale też pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni przyulicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miejskiej przestrzeni publicznej. Projektowana ulica 6KD-L jest powiązana dalej z ul. Prowiantową. Proponowana korekta przebiegu drogi 6KD-L w rejonie skrzyżowania uniemożliwiłaby prawidłowe połączenie ww. ulic na skrzyżowaniu, gdyż wloty ulic byłyby przesunięte w stosunku do siebie. Ponadto ulica 6KD-L w rejonie ulicy Zwycięstwa została zaprojektowana w taki sposób by wykorzystać już istniejące działki gminne m.in. nr 482/9, 482/4 i 484/2, które są zlokalizowane powyżej działki nr 482/5. Takie rozwiązanie jest też uzasadnione ekonomicznie, gdyż pozwoli na znaczne ograniczenie wykupu dziełek prywatnych.
19.	Zwiększenie wysokości budynków do 25 m n.p.t.	Teren 1.5U,MW	1.5U,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Parametry i wskaźniki zagospodarowania	niewzględzona	Projekt planu przewiduje maksymalną wysokość większości budynków w przedziale od 20 do 25 m. Wysokość 25 m zastosowana jest na kwartałach gdzie zakłada się możliwość całkowitego przekształcenia terenu, niższe wysokości zostały zastosowane na terenach już zainwestowanych gdzie przekształcenia obszarów będą jedynie

			terenu w granicach działki budowlanej - wysokość budynków: minimum 12 m, maksimum 20 m,		fragmentaryczne. Na terenie 1.5U,MW istnieje już zabudowa wielorodzinna (5 kondygnacji przy czym ostatnia w ramach poddasza użytkowego), przy kalenicy na wysokości ok. 17 m, a na terenie bezpośrednio sąsiadującym 1.4U zlokalizowane są dwa budynki wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, gdzie maksymalna wysokość wynosi do 13 m. Istniejące uwarunkowania na tym terenie mają w tym przypadku bezpośredni wpływ na parametry przedmiotowego kwartału. Przewidywana zabudowa na tym obszarze do 20 m, w powiązaniu z budynkami wpisanymi do ewidencji zabytków, które są przeznaczone do zachowania, będzie stanowiła odpowiednie sąsiedztwo Pomnika Żołnierzy I Pułku Piechoty Legionistów i nie będzie wprowadzała dysharmonii pomiędzy tymi elementami. Zakładana wysokość jest odpowiednio stopniowana w stosunku do innych obszarów, a podwyższenie planowanej zabudowy zaburzyłoby relacje z istniejącymi obiektami.
20.	Obniżenie stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości do 10%.	Teren 1.5U,MW	Dla terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).	niewzględniona	W projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 1.5U,MW ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent). Obowiązek ustalenia w planach miejscowych stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości, dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej, bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, tak więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego. W projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego



					na obszarze miasta Białegostoku przyjęto zasadę, że dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określa się jednakową wartość stawki wynoszącą 30 %.
21.	Odstąpienie od lokalizacji wydzielenia wewnętrznego „KPJ” wraz projektowaną komunikacją pieszo-jezdną.	Obszar wydzielenia wewnętrznego „KPJ” w ramach terenu 7.1U,UC,MW	7.1U,UC,MW teren przeznaczony pod zabudowę usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A” – lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej; Na części terenu 7.1U,UC,MW w wydzieleniu wewnętrznym „KPJ” ustala się lokalizację komunikacji pieszo-jezdnej: 1) ustala się: a) lokalizację drogi łączącej ulice 5KD-L z 6KD-L, jako spójnej przestrzeni pod względem wizualnym i funkcjonalno-przestrzennym, poprzez:	nieuwzględniona	Kwartał zabudowy położony pomiędzy Al. Solidarności a ul. Zwycięstwa nie ma wytworzonego spójnego wewnętrznego układu komunikacyjnego. Projekt miejscowego planu zakłada rozwiązania komunikacyjne, które pozwolą przekształcić ten teren w obszar śródmiejski, projektowane drogi publiczne zapewnią zaś właściwą obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów planistycznych oraz umożliwią powiązanie tych obszarów z układem ogólnomiejskim. Z uwagi na istniejące uwarunkowania przestrzenne, własnościowe i inne ograniczenia nie jest możliwe zaprojektowanie nowego układu drogowego jedynie w oparciu o własności gminy, dlatego też w celu umożliwienia powiązań w szerszym zakresie na części terenów wskazano niezbędne ciągi komunikacji pieszo-jezdnej, które stanowiąc będą układ uzupełniający. Rozwiązanie to zapewni prawidłową obsługę komunikacyjną i możliwość wytworzenia spójnych powiązań dla terenów centrum śródmiejskiego, przy jednoczesnym wykorzystaniu tego terenu w ramach przewidywanej zabudowy (np. poprzez lokalizację kondygnacji podziemnych na tym terenie).
22.	Wprowadzenie na całym obszarze lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	Teren 7.1U,UC,MW - działki nr 514/3, 514/4, 514/5, 514/7, 514/10, 514/11, 514/16, 514/17, 514/21, 514/22, 514/24, i fragmenty działek nr 514/20, 514/25,	- zachowanie ciągłości komunikacji pieszej i kołowej na tym obszarze, - dostosowanie (zrównanie) rzędnych wysokościowych terenu (powierzchni posadzki) z rzędnymi wysokościowymi przyległych przestrzeni publicznych ulic: 5KD-L i 6KD-L, - zastosowanie ujednoczonych materiałów na powierzchnię komunikacji pieszej i kołowej, jak w ulicy 5KD-L, - lokalizację pozostałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych w formie i materiale zharmonizowanym z zastosowanymi w ulicy 5KD-L, b) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 10 %, z uwzględnieniem nasadzeń co najmniej 3 drzew;	nieuwzględniona	Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są obecnie usługi o charakterze wielofunkcyjnym. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. wskazano, iż w przewiduje się następujące kierunki zmian w jednostce strukturalnej Śródmieście: 1) budowanie podstaw struktury wielkomiejskiej, na obszarze wyznaczonym w granicach jednostki najważniejszego w hierarchii miasta miejsca centralnego – centrum śródmiejskiego; 2) utrzymywanie i wzmacnianie wielofunkcyjnego charakteru jednostki, w szczególności w obszarze centrum śródmiejskiego poprzez m.in.: a) lokalizowanie zgrupowania obiektów usługowych przesadzających o charakterze ośrodka regionalnego – potencjalnego ośrodka metropolitalnego, b) lokalizowanie obiektów usługowych o zasięgu oddziaływania miasta, powiatu ziemskiego, województwa, regionu i kraju, Ponadto ww. dokument wskazuje iż z uwagi na włączenie fragmentu obszaru powiększonej jednostki Śródmieście położonego pomiędzy Al. Solidarności, projektowanym przedłużeniem ul. Bohaterów Monte

		<p>514/26 514/27, 514/28 545, 513/4, 514/14, (obręb 3)</p> <p>2) dopuszcza się: a) lokalizację kondygnacji podziemnych, w przypadku realizacji komunikacji, o której mowa w pkt 1 lit. a, b) lokalizację miejsc postojowych; 3) zakazuje się lokalizacji: a) wjazdów do parkingu podziemnego, b) części kondygnacji podziemnych budynków oraz elementów ich technicznego wyposażenia m.in. wywiewek, kominów, powyżej poziomu terenu. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniający relacje i powiązania z otoczeniem, wymaga uzyskania opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.</p>	<p>Cassino do granic obszaru centrum śródmiejskiego – najważniejszego w hierarchii w obszarze miasta miejsca centralnego; zakłada się wykreowanie nowej jakości rozwiązań architektonicznych, funkcjonalnych i przestrzennych obszaru zintegrowanego centrum komunikacyjnego, obejmującego dworce PKP i PKS wraz z terenami przyległymi. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. W związku z powyższym został wytypowany obszar koncentracji funkcji usługowej o różnorodnym charakterze, z ogólnomiejskim zasięgiem oddziaływania. Ponadlokalny charakter tego obszaru został utrzymany, gdzie jako funkcję wiodącą wskazano zabudowę usługową, w ramach której mogą zostać zlokalizowane obiekty usługowe zintegrowane i powiązane z centrum komunikacyjno-przesiadkowym w obrębie dworca PKP. Rozwiązania takie zapewniają ochronę i utrzymanie obszarów z przeznaczeniem na aktywność gospodarczą, o wielofunkcyjnym usługowym charakterze wraz z możliwością jego intensyfikacji. Przeznaczenie terenu pod usługi pozwoli zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i będzie służyć zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej i ponadlokalnej. Dopuszczenie na całym obszarze zabudowy mieszkaniowej ograniczyłoby a nawet uniemożliwiłoby rozwój takiej zabudowy.</p>
--	--	--	---

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski