RPW/151949/2026-1N

EZD RP UMwB
Wioletta Bierć (URB)
Data rejestracji: 2026-06-08
Data wpływu: 2026-06-08

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

MIEJSKI W BIAŁYMSTOKU
DEPARTAMENT URBANISTYKI
Dn. 2026 -06- 08 (2)
WPŁYNĘŁO
Nr rej. ..... Zał. .....

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Prezydent Miasta Białegostoku

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu
☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]
☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]
☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

[redacted]

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

(Nieobowiązkowo)
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)
☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń
Imię i nazwisko: .....
Kraj: ..... Województwo: .....
Powiat: ..... Gmina: .....
Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....
Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....
E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....
Nr tel. (nieobowiązkowo): .....
Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6] Wnoszę uwagi do konsultowanego projektu aktu - Planu ogólnego m. Białegostoku zgodnie z treścią pkt – **11** i **12** zawartych w **Analizie urbanistycznej dotyczącej działki nr geod 1774/3 i terenu przyległego w rejonie ul. Świętojańskiej w Białymstoku** stanowiącej **załącznik** do niniejszego pisma

.....
.....
.....
.....
.....

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7]	7.2.4. Treść[6]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych 7)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	.....	.....	☐ tak ☐ nie	.....	.....	.....	.....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.[9]

Załącznik: - Analiza urbanistyczna dotycząca działki nr geod 1774/3 i terenu przyległego w rejonie ul. Świętojańskiej w Białymstoku

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: [redacted] Data: 08.06.2026 r.

---

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

[9] W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

INFORMACJA O PRZETWARZANIU DANYCH OSOBOWYCH

1. Administratorem danych jest Prezydent Miasta Białegostoku adres: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok.
2. W sprawach ochrony danych osobowych można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych: Urząd Miejski w Białymstoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, tel. 85 879 79 79, e-mail: bbi@um.bialystok.pl.
3. Dane osobowe będą przetwarzane w celu prowadzenia postepowania dotyczącego sporządzenia aktu planowania przestrzennego na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO w związku z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Dane osobowe nie będą ujawniane odbiorcom innym, niż uprawnieni na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom, którym dane zostały powierzone do przetwarzania.
5. Dane osobowe będą przechowywane przez okres 50 lat od końca roku, w którym zakończyła się sprawa w której dane osobowe zostały zgromadzone, a po tym okresie zostaną poddane ocenie przydatności przez Archiwum Państwowe.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
   a) dostępu do danych, na zasadach określonych w art. 15 RODO;
   b) sprostowania danych, na zasadach określonych w art. 16 RODO;
   c) usunięcia danych („prawo do bycia zapomnianym"), na zasadach określonych w art. 17 RODO;
   d) ograniczenia przetwarzania, na zasadach określonych w art. 18 RODO.
7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Informacje o źródle pochodzenia danych osobowych przysługują Pani/Panu w zakresie, w jakim nie ma to wpływu na ochronę praw i wolności osoby, od której dane pozyskano.
9. Podanie danych takich jak: imię, nazwisko, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej (jeśli składający wniosek/uwagę taki adres posiada) oraz wskazanie czy składający wniosek lub uwagę jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą jest wymogiem ustawowym i ma charakter obowiązkowy, a ich niepodanie uniemożliwi rozpatrzenie wniosków/uwag.
10. Składający wniosek lub uwagę może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.
11. Dane nie będą podlegały zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

Analiza urbanistyczna
dotycząca działki nr geod 1774/3 i terenu przyległego w rejonie ul. Świętojańskiej w Białymstoku



[redacted]

Białystok, czerwiec 2026 r.

Analiza urbanistyczna dotycząca działki nr geod.: 1774/3 i terenu przyległego (dalej jako: teren analizowany) w rejonie ul. Świętojańskiej

1. Wstęp.

Analiza została sporządzona w kontekście uwag do konsultowanego projektu aktu - **Planu ogólnego miasta Białegostoku**. Przedmiotem uwag są ustalone strefy planistyczne: **Strefa zieleni i rekreacji (437SN) oraz Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (702SW)** obejmujące obszar objęty analizą w tym: rodzaj wyznaczonej strefy, ustalone wskaźniki oraz zakres wyznaczonego **Obszaru zabudowy śródmiejskiej**.



Rys. Nr 1. Lokalizacja terenu analizowanego na tle projektu planu ogólnego miasta Białegostoku

2. Dane ogólne [Rys. Nr 1].

Działka nr geod. 1774/3, ma powierzchnię 0,1370 ha i kształt zbliżony do prostokąta o wymiarach ok.: 35 x 40 m z niewielkim prostokątem w prawym /wschodnim/ narożniku, jest położona na zapleczu posesji budynków przy ul. Świętojańskiej 24 i 26 wzdłuż granicy obszaru Parku Planty po północno – zachodniej stronie ul. Świętojańskiej. Cały analizowany teren ma łączną powierzchnię ok. 0,7 ha.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego[Rys. Nr 2].

3.1 Teren analizowany położony jest na obszarze objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej uchwalonego Uchwałą Nr LXII/860/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2022 r. (Dz. Urz. W. P. z 2022 r. poz. 5860). Zgodnie z ustaleniami planu:

*„§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej**. (...)*



Rys. Nr 2. Lokalizacja terenu analizowanego w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej.

*§ 26. 1. **Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:***

(...)

2) 4KDW 5KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

*§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1ZP** i **2.2ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.*

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A" (...) dopuszcza się zabudowę usługową z zakresu gastronomii, administracji, turystyki, sportu, kultury i rozrywki w formie pawilonów parkowych.

(...)

5. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A" – maksimum 30 %, (...),

b) intensywność zabudowy:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A" – minimum 0,1, maksimum 0,9, (...),

c) powierzchnia biologicznie czynna:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A" – minimum 50 %, (...),

d) wysokość budynków:

- na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A" – maksimum 8 m, (...),

e) dachy na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A"(...);

- płaskie,
- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
- z dopuszczeniem indywidualnych rozwiązań architektoniczno-przestrzennych oraz rozwiązań materiałowych;

2) na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „A":
a) maksimum 4 pawilony parkowe wolno stojące,
b) szerokość elewacji pawilonów parkowych od strony Parku Planty – maksimum 20 m,
c) lokalizacje wejścia głównego od strony Parku Planty,
d) zastosowanie przeszkleń na minimum 40 % powierzchni elewacji od strony Parku Planty,

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ***4.2.1MW,U*** *<u>**4.2.2MW,U**</u>* ***i 4.2.3MW,U*** *przeznacza się pod* ***zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową*** *wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.*
(...)
3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
1) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:
a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,
b) intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 3,0,
c) powierzchnia biologicznie czynna:
- dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 10 %,
- dla zabudowy z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 25 %,
d) wysokość budynków – maksimum 18 m,
e) dachy - zgodnie ze stanem istniejącym,
(...).

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku [Rys. Nr 3]

Teren analizowany położony jest w obszarze **Jednostki strukturalnej Śródmieście** w odniesieniu do której w „Studium ..." stwierdzono:

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;
(...)
3) budowanie ciągłości i spójności powiązań poszczególnych komponentów palimpsestowego (powstałego w wyniku nakładania się warstw historycznych) układu urbanistycznego miasta;

Teren Analizowany położony jest w obszarze oznaczonym symbolem **1CS-Tereny centrum śródmiejskiego** i posiada następujące kierunki zagospodarowania w tym:

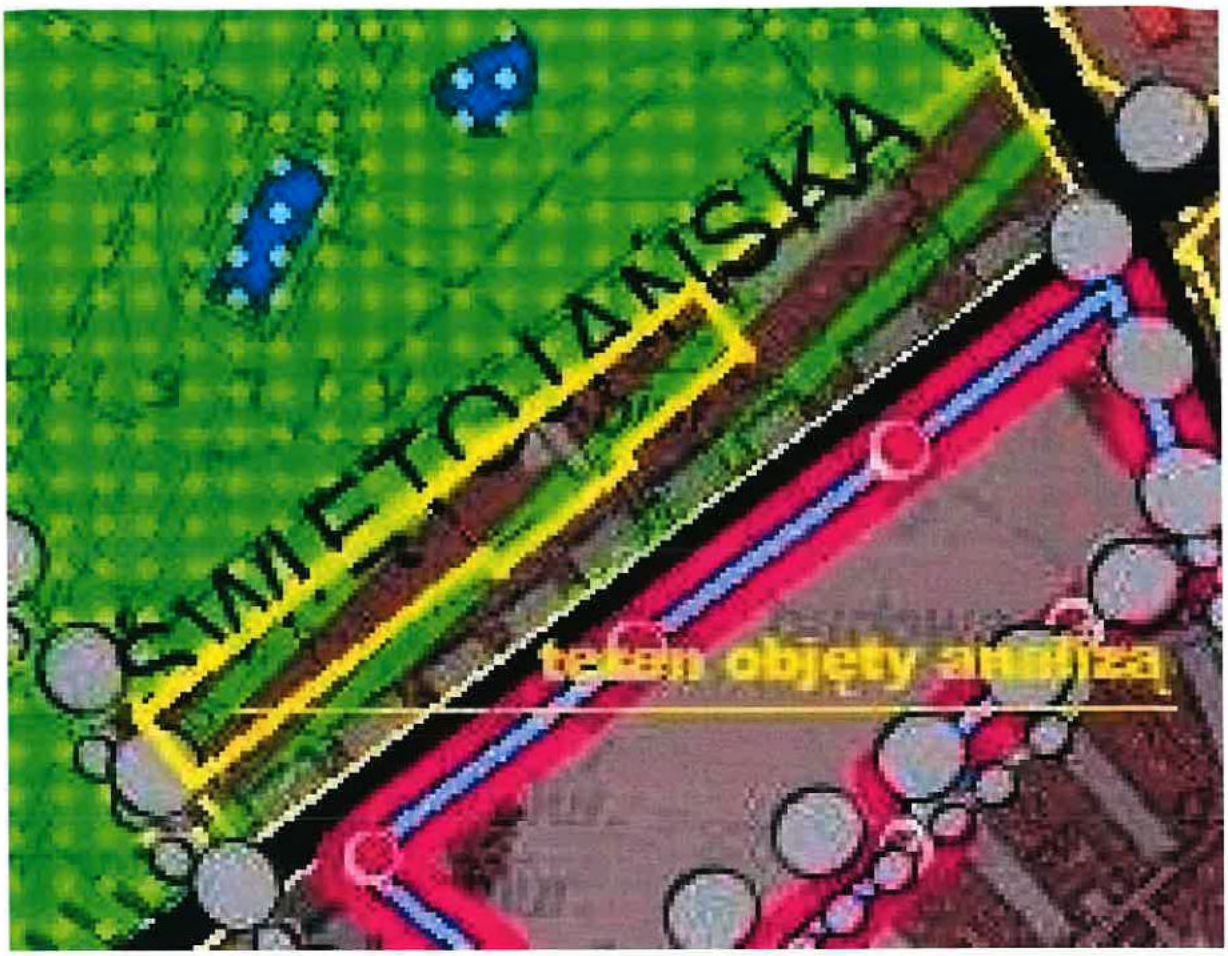
CS – tereny centrum śródmiejskiego

Funkcje podstawowe:

- zabudowa usługowa (usługi rynkowe i nierynkowe),
- zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej,
- zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,
- zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa).

Funkcje uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny przestrzeni publicznych,



Rys. Nr 3. Lokalizacja terenu analizowanego na tle „Kierunków zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna" miasta Białegostoku.

- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy usługowej służącej realizacji celów publicznych,
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania z uwzględnieniem historycznych osi kompozycyjnych i widokowych oraz dominant,
- ochrona i kształtowanie miejskich przestrzeni publicznych, powiązanych z programem usługowym,
- ochrona układów przestrzennych o wartościach historycznych i kulturowych,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

Teren analizowany położony jest na ***Obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego*** co ma wpływ na wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej

powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej, uwzględnianie w trakcie opracowania planu miejscowego.

Teren analizowany położony jest na obszarze wyznaczonej w „Studium …" ***Strefy ochrony konserwatorskiej***, :

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).

5. Lokalizacja w strukturze przestrzennej miasta Białegostoku obecnej i historycznej z uwzględnieniem uwarunkowań konserwatorskich - priorytetowych.

Teren analizowany położony jest w **Jednostce Strukturalnej Śródmieście** w obszarze **1CS-Tereny centrum śródmiejskiego** stanowiącego - obszar zabudowy śródmiejskiej. Położenie związane jest również z ustaleniami z zakresu ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego w tym:

5.1 Obszar wpisany do rejestru zabytków

Teren analizowany położony jest na obszarze części miasta Białegostoku, wpisanej do rejestru zabytków województwa podlaskiego, decyzja 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."

5.2 Zespół zabudowy ulicy Świętojańskiej.

Niezależnie od położenia w obszarze wpisanym do rejestru zabytków analizowany teren położony jest w obszarze: **Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej** z lat 20-tych, 30-tych i 40-tych XX w., ul. Świętojańska 17/1, 18, 18/1, 24, 26, 28, 32 w Białymstoku posiadającego kartę ewidencyjną zabytku architektury i budownictwa - nr inw. WUOZ – 3951 włączoną do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zespół zabudowy ulicy Świętojańskiej; ul. Świętojańska 17/1, 18, 18/1, 24, 26, 28, 32 w Białymstoku posiada nową kartę adresową włączoną do gminnej ewidencji zabytków m. Białegostoku. Zgodnie z powyższym **Zespół zabudowy ulicy Świętojańskiej** obejmuje obszar o kształcie wydłużonego prostokąta od ulicy Mickiewicza do ulicy Akademickiej wzdłuż ul. Świętojańskiej i Parku Planty po stronie północno – zachodniej oraz działkę i budynek przy Świętojańskiej 17/1 po przeciwnej stronie ulicy.

Kolonia domów urzędniczych tj. zabytkowy **Zespół zabudowy ulicy Świętojańskiej** stanowi część **Dzielnicy reprezentacyjnej miasta Białegostoku zaprojektowanej pod koniec 1932 r. przez architekta Jarosława Giryna** dostosowanej do Białostockich warunków realizacja idei „miasta – ogrodu" Ebenezera Howarda. W obrębie Dzielnicy reprezentacyjnej znalazły się - Urząd Wojewódzki z siedzibą w pałacu Branickich, nowe gmachy użyteczności publicznej w tym: Izba Skarbowa, Sądy: Wojewódzki i Grodzki przy ul. Mickiewicza, w/w kolonia domów urzędniczych, willa prezydenta miasta przy ul. Wersalskiej (ob. Akademickiej), oraz Planty miejskie i bulwary, które otoczyły z trzech stron barokowy ogród pałacowy, połączone wspólną aleją spacerowej z ogrodem miejskim, im. ks. Józefa Poniatowskiego oraz Parkiem 3 Maja terenie Zwierzyńca.

Autorem koncepcji całości kolonii urzędniczej **był architekt warszawski Julian Lisiecki /1881-1944/.** [1] Zachował się plan zagospodarowania kolonii [**Rys. Nr 4**] oraz trzy projekty domów sygnowane przez projektanta z datą: czerwiec 1925 r. Jak wspomniano, kolonię zaprojektowano na planie wydłużonego prostokąta po płn. – zach. stronie ul. Świętojańskiej pomiędzy ulicami: Wersalską, (ob. Akademicką) i Mickiewicza, oddzielając Park Planty od ul. Świętojańskiej. Wg. koncepcji równolegle do ul. Świętojańskiej miała przebiegać nowa ulica oddzielająca kolonię od zaniedbanego wówczas ogrodu d. Instytutu Panien Szlacheckich, (ob. Parku Planty). Śladem tej niezrealizowanej ulicy była do niedawna nieutwardzona, a ostatnio zrewaloryzowana z nową nawierzchnią typu HanseGrand aleja zakończona niewielkim prostokątnym placem od strony ul. Mickiewicza obok posesji przy ul. Świętojańskiej 16,.

Pierwotnie kolonia urzędnicza miała składać się z czternastu domów różnej wielkości – dziewięć budynków usytuowanych było w pierzei ul. Świętojańskiej, trzy największe zlokalizowano centralnie w „drugiej linii" równolegle do pierzei frontowej, zaś dwa narożne flankowały całe założenie. Centralnie, we wnętrzu kolonii pomiędzy rzędami domów zaplanowano pas zieleni. W trakcie realizacji zmniejszono liczbę wznoszonych budynków i współcześnie jedynym śladem historycznym „drugiej linii" jest budynek wielorodzinny nr

---

[architekt Julian Lisiecki: absolwent Wydziału Architektury Politechniki w Karlsruhe (1904); inspektor Departamentu Budownictwa Ministerstwa Spraw Wojskowych w Warszawie. Autor m.in.: - budynków w kolonii urzędniczej w Brześciu (lata 20-te XX w.); - kościoła w Zatorach (1924-26); - budynku Korpusu Ochrony Pogranicza w Mołodecznie (~1925); - szpitala wojskowego im. J. Piłsudskiego, ul. Nowowiejska/Aleja Niepodległości w Warszawie (1936) - współautor Janusz Kraus; laureat licznych konkursów oraz jeden z założycieli pisma „Architektura i budownictwo".]

18/1. Współcześnie wnętrze zabudowy podzielone jest na szereg podwórzy z d. placami zabaw, gospodarczymi, fragmentarycznie zielenią i wszech obecnymi, parkującymi samochodami co sprawia wrażenie zaniedbanych i zapomnianych.

Zespół budynków kolonii urzędniczej w Białymstoku był pierwszym architektonicznym akcentem, wyrażającym odzyskaną polskość, niepodległość i niezależny byt miasta. Stylistyka „stylu dworkowego" nawiązywała do osiemnastowiecznej tradycji miasta. W pierwszych latach po odzyskaniu niepodległości odwoływanie się do architektury przedrozbiorowej było formułą ogólnie przyjętą. Rozplanowanie zespołu poza budynkiem 18/1 jest generalnie jednoosiowe, które tworzą budynki uszeregowane w północno – zachodniej pierzei ul. Świętojańskiej wyznaczonej przez najstarszy, wzniesiony jeszcze w 1906 r. budynek nr 22. Zabudowę osiedla można podzielić na kilka grup:

1) budynki nr 16, 20, 26, 28 to obiekty czterorodzinne o typowych dla tzw. architektury dworkowej rozwiązaniach – wysoki czterospadowy dach, facjaty przykryte pojedynczymi lub podwojonymi daszkami dwuspadowymi, ze skromnym detalem;
2) budynki wielorodzinne nr 18 i 18/1 reprezentują rozwiązania charakterystyczne dla wczesnego modernizmu polskiego, mające szereg odniesień do architektury warszawskiej – wysokie dachy w przypadku nr 18/1, klatki schodowe zaakcentowane wysokimi szczytami;
3) najbardziej rozbudowany detal posiada budynek nr 22 z wejściem głównym ujętym parą pseudoskarp, nakryty dachem mansardowym;
4) budynek nr 24 posiada rozbudowaną, wysunięta nieco partię wejściową o klasycyzujących rozwiązaniach;
5) budynek nr 32 zbudowany już po wojnie i zapewne z wykorzystaniem międzywojennych planów posiada podobnie jak budynek nr 22 dach mansardowy i detal ograniczony do lizen w narożach, gzymsu wieńczącego i opasek wokół okien;
6) budynek nr 30 to obiekt późno socrealistyczny, nakryty czterospadowym dachem ze skromnym detalem w postaci zdwojonych lizen na narożach, gzymsu miedzy kondygnacyjnego nad parterem i gzymsu wieńczącego, mieszczący pierwotnie w parterze sklep spożywczy;
7) willa pod adresem przy Świętojańskiej 17/1 po przeciwnej stronie ulicy jest przykładem obiektu przejściowego pomiędzy architekturą późnych lat 20 a modernizmem.

W 2001 r. zorganizowano i rozstrzygnięto realizacyjny konkurs architektoniczny na koncepcję programowo – przestrzenną Galerii im. Slendzińskich na niezabudowanej części terenu [działki nr geod. 1764/1, 1774/5] od strony ul. Akademickiej. Inwestycji nie zrealizowano ze względu na brak środków w budżecie miasta, a zaplanowana wówczas lokalizacja stała się nieaktualna po „wprowadzeniu" Galerii do innych obiektów.

Należy również odnotować zmianę trwającą obecnie. **W nawiązaniu do przedwojennego projektu - koncepcji architekta Juliana Lisieckiego** na dz. nr ew. 1775/2, rozpoczęła się budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym, w rejonie skrzyżowania ul. A. Mickiewicza i Świętojańskiej. W skali miasta jest to lokalizacja o charakterze *premium* w której przeszłość spotyka się ze współczesnością. Realizowana inwestycja nie jest zamknięciem koncepcji z 1925. Złożona uwaga, może umożliwić kolejny etap jej realizacji.

Częścią tak znakomitego zespołu polskiej architektury okresu międzywojennego, jest działka nr geod. 1774/3 i zlokalizowane na niej obiekty parterowe o **barakowej proweniencji**. Teren analizowany **wymaga pilnej interwencji planistycznej i inwestycyjnej**.

Rys. Nr 4. Plan sytuacyjny kolonii urzędniczej przy ul. Świętojańskiej, architekt Julian Lisiecki, 1925.

5.3 Park Planty

Po północno – zachodniej stronie terenu analizowanego położony jest **Park Planty** wpisany do rejestru zabytków nieruchomych, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18. 12. 1986 r. nr rejestru A-137.

Park Planty to część trzeciego parku publicznego, zrealizowanego w latach 1933-1935 na gruntach wchodzących w skład dawnego założenia parkowo-ogrodowego wokół pałacu Branickich, na terenie Zwierzyńca Danieli z początku XVIII w. i zlikwidowanego na początku XIX w. Planty zlokalizowano na obszernej działce ograniczonej ul. Mickiewicza i ul. Piwną, (ob. M. Curie-Skłodowskiej) ogrodowym pałacu Branickich oraz linią zabudowy kolonii urzędniczej od ul. Świętojańskiej. Powierzchnia parku wynosi ok. 14 ha. **Park Planty** również stanowi część **Dzielnicy reprezentacyjnej miasta zaprojektowanej pod koniec 1932 r. przez architekta Jarosława Giryna. Projekt zagospodarowania** poszczególnych części **Parku Planty**, rozplanowania zieleni, przebiegu alejek i elementów małej architektury ogrodowej **został powierzony kierownikowi Plantacji Miejskich – Stanisławowi Grali.**

Prace nad szczegółową koncepcją urządzenia plant rozpoczął St. Grala pod koniec 1933 r. opracowując trzy różne wersje projektów, a po konsultacjach w lutym 1934 r. ostateczną wersję projektu, zachowaną do dziś. Wersja ta zakładała, że powstanie park o charakterze mieszanym (połączenie geometrycznego francuskiego stylu alei głównej z pozostałą krajobrazową częścią założenia). Park został pozbawiony symetrii, a liczne obwodnice pozwalały lepiej ocenić dzieło Grali. Płynne linie ścieżek spacerowych prowadziły do rosarium we wschodniej części parku oraz placu koncertowego z muszlą. Prace ziemne rozpoczęto jeszcze pod koniec 1933 r. i kontynuowano przez cały 1934 r. oraz część 1935 r. Ich efektem była główna aleja idąca od Domu Ludowego im. Piłsudskiego z parkiem w Zwierzyńcu. W ten sposób otworzyła się znakomita perspektywa z jednej strony na park Zwierzyniecki, z drugiej – na wspaniałą aleję aż do stóp Domu Ludowego. Do września 1935 r. trwały prace ziemne przy urządzaniu ostatniej części parku w dzielnicy reprezentacyjnej i przedłużaniu promenady plant do Parku 3-go Maja. 4 września 1935 r. nastąpiło uroczyste otwarcie całkowicie ukończonych bulwarów. Bulwary i Planty stały się natychmiast ulubionym miejscem rekreacji białostoczan. W owym czasie była to atrakcja dla spędzających tu wolny czas ludzi, tym bardziej, że mogli tu wypoczywać przy dźwiękach muzyki, która rozlegała się w czasie koncertów (współcześnie brak miejsca). Świadectwem popularności miejsca są liczne zdjęcia przechowywane w zbiorach prywatnych i publicznych.

Pierwszym ważnym wydarzeniem w powojennym komponowaniu plant był montaż rzeźby „Praczki" autorstwa Stanisława Horno-Popławskiego. W okresie powojennym planty nadal cieszyły się sympatią białostoczan, a ich reprezentacyjny charakter był wykorzystywany przez władze w różny sposób do różnych celów. W kolejnych dekadach XX i początków XXI w. Park Planty pozostawał pod nadzorem służb miejskich, które wykonywały lub nadzorowały prace porządkowe oraz troszczyły się o stan zieleni z różnym skutkiem co doprowadziło do utraty ich wartości i pierwotnego reprezentacyjnego charakteru.

Mimo, że w 2007 r. opracowano „Projekt Rewaloryzacji Zabytkowego Parku Planty w Białymstoku", dopiero pod koniec 2023 roku podpisano umowy związane z realizacją projektu pn. „Poprawa dostępności infrastruktury turystycznej Białegostoku", na który Miasto Białystok uzyskało prawie 30 mln zł dofinansowania w ramach II edycji Rządowego Funduszu Polski Ład: Program Inwestycji Strategicznych. Przebudowana zostanie także ul. Akademicka leżąca w pobliżu parku. Inwestycja ma kosztować łącznie w sumie prawie 46 mln zł.

Podczas rewaloryzacji Parku Planty planowane jest odtworzenie układu alejek parkowych, wymiana nawierzchni na granitową oraz typu HanseGrande (aleja główna od ul. Akademickiej do ul. Mickiewicza, Bulwary Kościałkowskiego oraz alejki boczne), odtworzenie różanki wraz z systemem nawodnienia, wykonanie kwietników dywanowych, rekultywacja trawników, wymiana roślin, odtworzenie wyglądu latarni parkowych, wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej parku. W ramach inwestycji zostanie przebudowana też ul. Akademicka na odcinku od ul. Legionowej do ul. Świętojańskiej.

Park Planty wraca do świetności i widać już bardzo pozytywne zmiany w jego przestrzeni oraz nowe obiekty: nowa aranżacja placu zabaw, tężnia solna, nowe nawierzchnie alej głównych i bocznych, różanki, basen przed „Praczkami", trejaże i nasadzenia zieleni. Zrewaloryzowano też aleję wzdłuż północno - zachodniej granicy działki 1774/3 wykonując nowe podejście do kiosku LODY/GOFRY. Nie zmieniło to przykrego widoku obiektu oraz ogrodzenia w/w działki **[Rys. Nr 5]**. Rewaloryzacja i zachodzące zmiany w Parku Planty to kolejna przesłanka do podjęcia działań w opiniowanym terenie.

6. Współczesne zagospodarowanie działki nr geod. 1774/3 [Rys. Nr 5 i 6]

Na działce 1774/3 zlokalizowane są parterowe budynki i wiaty o charakterze administracyjnym, gospodarczym i magazynowym. W zachodnim narożniku działki zlokalizowana jest parterowa budka/kiosk gastronomiczny funkcjonujący okresowo z dostępem od strony Parku Planty.



Rys. Nr 5. Zagospodarowanie działki 1774/3; wg. Ortofotomapa 2025, GIS Białystok

Teren działki od strony budynków 24 i 26 jest ogrodzony stalową siatką na słupkach stalowych. Pozostałe fragmenty dodatkowo osłonięte ogrodzeniem pełnym o wysokości ok 2 m. Całość zagospodarowania łącznie tj.: budynki, wiaty, wewnętrzny plac gospodarczy, ogrodzenie sprawiają wrażenie „przygnębiające i przykre". Szczególnie przykry widok rozpościera się

wzdłuż alei od strony Parku Planty na ogrodzenie z zielonej blachy falistej „ozdobione" przez graficiaży.



Rys. Nr 6. Widok na działkę wzdłuż alei od strony Parku Planty

7. Współczesne zagospodarowanie całości terenu analizowanego [Rys. Nr 7]

Po stronie północno - wschodniej położna jest niezabudowana działka o nr geod. 1774/23 z nawierzchnią trawiastą i rozwiniętym wyjątkowo dorodnym drzewostanem /m.in. klony lipy/, wykazanym w planie miejscowym, który powinien podlegać ochronie, i może być podstawą do urządzenia lokalnego skweru/placu zabaw/miejsca wypoczynku.



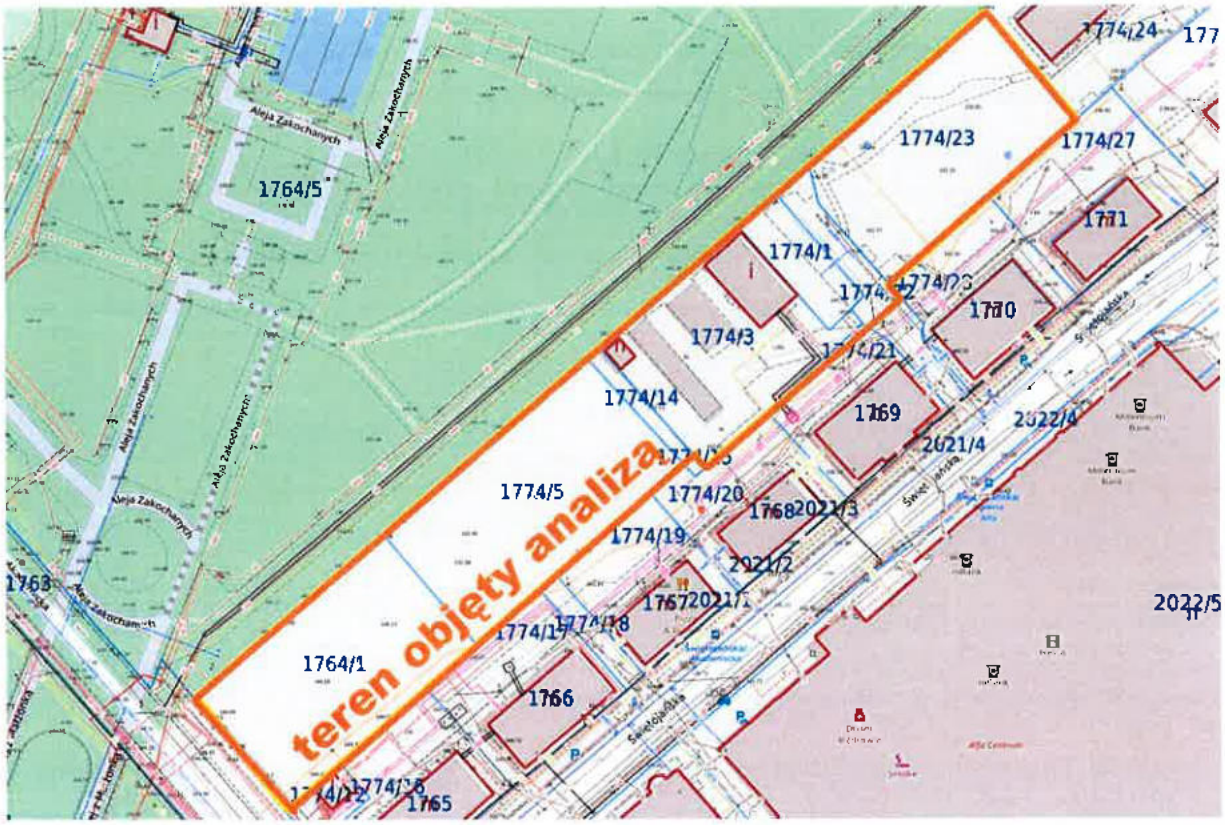
Rys. Nr 7. Zagospodarowania terenu analizowanego; wg. Ortofotomapa 2025, GIS Białystok

8. Obsługa komunikacyjna i infrastruktura techniczna [Rys. Nr 8]

Teren analizowany posiada obsługę komunikacyjną od ul. Świętojańskiej dojazdami umożliwiającym również obsługę komunikacyjną budynków zlokalizowanych wzdłuż pierzei ul. Świętojańskiej.

Docelową obsługę komunikacyjną analizowanego terenu oraz przejazd do Parku Planty zapewnia wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga wewnętrzna - 5KDW.

Teren analizowany posiada dostęp do pełnego zestawu infrastruktury technicznej w ulicy Świętojańskiej w tym: sieci centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu i energii elektrycznej.



Rys. Nr 8. Dojazdy i infrastruktura techniczna w rejonie terenu analizowanego

9. Uwarunkowania środowiskowe [Rys. Nr 9]

Na podstawie *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)"* w odniesieniu do terenu analizowanego możliwe jest stwierdzenie:

- nie jest położony na obszarze objętym prawną formą ochrony przyrody i na terenie nie występują obiekty, np. drzewa, stanowiska flory lub fauny objęte prawną formą ochrony przyrody,
- nie jest położony na obszarze proponowanym do objęcia prawną formą ochrony przyrody,
- nie jest położony na obszarze Natura 2000,
- nie jest położony na obszarze potencjalnych konfliktów i zagrożeń,
- jest położony na poza obszarem przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałas drogowego,

- jest położony na obszarze analogicznym do innych przekształconych, zagospodarowanych i użytkowanych jako związanych z zamieszkaniem ludności i działalnością gospodarczą w strefie usług.



Rys. Nr 9. Lokalizacja terenu analizowanego na tle *„Prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego miasta Białegostoku (Załącznik graficzny)".*

Fragment analizowanego terenu przy ul. Akademickiej oznaczony w „Prognozie ..." jako:

„Tereny zieleni urządzonej: parki(w tym zabytkowe), skwery, zieleńce i parki kieszonkowe"

nigdy nie był i nie jest urządzoną formą zieleni [był niewielki plac zabaw dla dzieci, po którym pozostała górka saneczkowa] oraz nie jest parkiem zabytkowym, ponieważ obszar ten był, jest i pozostanie częścią zabytkowego ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej***, o którym mowa w pkt. 5.2 opinii.

10. Geologia

[wg.: *„Opracowanie ekofizjograficzne dla terenu miasta Białegostoku; Mapa Geologiczno-Inżynierska; red. mapy Włodzimierz Kwiatkowski, Opracowanie: Krzysztof Gajko, Marek Ksepko, Włodzimierz Kwiatkowski, Paweł Miniuk, Mirosław Stepaniuk; Białystok 2004"*].

W strukturze geologicznej terenu analizowanego oraz otoczeniu wyróżnia się następujące zespoły gruntów w strefie przypowierzchniowej i na głębokości 2 m (0 – 2 m):

w części północnej grunty organiczne w tym: torfy płytkie 0 - 2 m,

w części południowej grunty niespoiste w tym: piaski różnoziarniste, pospółki i żwiry z głazikami i otoczakami, pochodzenia lodowcowego i wodnolodowcowego.

Głębokość występowania wody gruntowej: 2 – 4 m.

11. Analiza parametrów, uwarunkowań współczesnych i historycznych, przesłanki do zmiany ustaleń projektu planu ogólnego

W projekcie **Planu ogólnego** w obszarze, historycznego zabytkowego ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej*** **nie objętego Obszarem zabudowy śródmiejskiej !!!** wyznaczono strefy o następujących profilach funkcjonalnych obejmujące analizowany teren w tym:

***Strefa zieleni i rekreacji** (437SN) w tym:*

- *teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*
- *teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej , teren lasu, ,*

*- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **0.6***
*- maksymalna wysokość zabudowy: **8.0 m,***
*- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **30%,***
*- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **50%.***

***Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniowa wielorodzinną** (702SW) w tym:*

- *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*
- *teren zieleni naturalnej, teren lasu , teren wód,*

*- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **2.4***
*- maksymalna wysokość zabudowy: **18.0 m,***
*- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **40%,***
*- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **25%.***

***Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniowa wielorodzinną** (680SW) w tym:*

- *teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*
- *teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,*

*- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **2.4***
*- maksymalna wysokość zabudowy: **19.0 m,***
*- maksymalny udział powierzchni zabudowy: **40%,***
*- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **20%.***

1) parametry ***Stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (680SW) i (702SW)*** wykazują właściwą zbieżność, nieznacznie różnią się w określeniu *maksymalnej wysokości zabudowy* i *minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej*, uwzględniając wrażliwie niewielkie lokalne różnice oraz przede wszystkim historyczną dyspozycję terenu: ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej*** - jako zabytku związanego z miejscem zamieszkania ludzi realizowanym przed wojną oraz współczesną kontynuacją w nawiązaniu do **koncepcji architekta Juliana Lisieckiego**;

2) parametry ustalone ***Strefie zieleni i rekreacji (437SN)*** są *„przepisane z ustaleń planu miejscowego"* i kontynuują błędnie odczytany kod genetyczny miejsca polegający na połączeniu [w obowiązującym planie miejscowym] w jeden teren **oznaczony symbolem *2.1ZP Parku Planty*** i części zabytkowego ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej***, co wyklucza kontynuację i realizację historycznej koncepcji architekta Juliana Lisieckiego związanej z Zespołem zabudowy ulicy Świętojańskiej, zabytku związanego z miejscem zamieszkania ludzi, uniemożliwia zachowanie ładu przestrzennego i docelowego ukształtowania północno – zachodniej pierzei zabudowy ***Zespołu*** ... od strony **Parku Planty** w formie wysokościowo spójnej, a stylistycznie, zróżnicowanej co jest wadą projektu planu i wymaga zmiany.

3) w obszarze wydzielenia *(702SW)* położna jest niezabudowana działka o nr geod. **1774/23** z nawierzchnią trawiastą i rozwiniętym, wyjątkowo cennym drzewostanem wymagającym ochrony planistycznej;

4) działka **1774/3** stanowiąca część znakomitego zespołu polskiej architektury okresu międzywojennego, jest zabudowana obiektami parterowymi o **barakowej proweniencji**;

5) niezabudowane działki o nr geod. **1774/14, 1774/5 i 1764/1** z przypadkowymi nasadzeniami, samosiewami w tym m.in. drzewek owocowych wątpliwej dendrologicznie jakości rosnącymi bezładnie sprawiają przykre wrażenie miejsca zapomnianego, bez gospodarza, zniechęcającego do przebywania w tym otoczeniu;

6) ze względu na jakość architektury historycznej ***„Zespołu ..."***, trwającą rewitalizację Parku Planty konieczna jest interwencja planistyczna umożliwiająca inwestycję w zakresie wymiany zabudowy na działce nr geod. 1774/3 oraz realizacji nowej zabudowy na wskazanych wyżej działkach przyległych niezabudowanych, dostosowanej do parametrów historycznych przy zachowaniu współczesnej stylistyki,

7) przedwojenna koncepcja architekta Juliana Lisieckiego w zakresie budowy drugiej linii budynków w obszarze ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej*** wymaga aktualizacji w zakresie wyłączenia z zabudowy działki **1774/23** ze względu na wyjątkowo cenny drzewostan oraz ulicę projektowaną oznaczoną w planie miejscowym symbolem 5KDW;

8) wynikająca z ustaleń planu obowiązującego planu miejscowego możliwość zlokalizowania na wydzieleniu ***Strefa zieleni i rekreacji (437SN)*** czterech szklanych pawilonów o wysokości 8.0 m i długości 20.0 m nie koresponduje architektonicznie i urbanistycznie oraz stoi w sprzeczności z ideą ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej*** - miejsca zamieszkania ludzi.

9) teren objęty analizą położony jest na obszarze historycznie zurbanizowanym, posiadającym dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz kompletny zestaw infrastruktury technicznej w tym: centralnego ogrzewania, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągu, gazociągu i energii elektrycznej.

12. Proponowane zmiany ustaleń projektu planu ogólnego

1. Zidentyfikowany cenny drzewostan na działce o nr geod. **1774/23** powinien zostać objęty ochroną i odrębnym wydzieleniem strefy planistycznej z dotychczasowym oznaczeniem obok - ***Strefa zieleni i rekreacji (437SN)***, o przykładowym profilu funkcjonalnym w tym:

   - *teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*
   - *teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej , teren lasu,*
     - *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **0.1***
     - *maksymalna wysokość zabudowy: **5.0 m**,*
     - *maksymalny udział powierzchni zabudowy: **10%**,*
     - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **50%**.*

w celu umożliwienia lokalizacji parterowej, parkowej altany ogrodowej, elementów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury na wolnym powietrzu.

2. Na pozostałej części analizowanego terenu (od działki nr 1774/23 w kierunku południowo – zachodnim do ul. Akademickiej), należałoby umożliwić kontynuację realizacji zabudowy w nawiązaniu do historycznej koncepcji architekta Juliana Lisieckiego na odrębnie nowo wydzielonej strefie planistycznej: - ***Strefa usługowa (XYZSN)***, o profilu funkcjonalnym w tym:

   - *teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,*

- *teren zieleni naturalnej, teren lasu , teren wód*
  - *maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:* ***2.4,***
  - *maksymalna wysokość zabudowy:* ***18.0 m,***
  - *maksymalny udział powierzchni zabudowy:* ***40%,***
  - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:* ***30%.***

analogicznym do ***Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniowa wielorodzinną (702SW)*** co umożliwi kontynuację realizacji zabudowy w nawiązaniu do przedwojennej koncepcji architekta Juliana Lisieckiego w formie wysokościowo spójnej, a stylistycznie zróżnicowanej, współczesnej o różnorodnym programie użytkowym np. obiektów kultury, zamieszkania zbiorowego i innych usługowych .

3. Zmiana planu ogólnego powinna umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego i budowanie struktury wielkomiejskiej centrum śródmiejskiego, co należy rozumieć jako konieczność przywrócenia i włączenia całego obszaru ***Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej*** do wyznaczonego w projekcie planu **Obszaru zabudowy śródmiejskiej**, jego rozwój oraz zgodnie z dokumentem najwyższej rangi ***„Strategią rozwoju miasta Białegostoku do 2030 roku":***

   (...) – kształtowanie przestrzeni o typowo miejskim charakterze, wielofunkcyjnej strukturze, dobrej dostępności w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej z przewidzianą lokalizacją obiektów i instytucji kształtujących „miejskość" i podkreślających regionalną, a docelowo metropolitalną rangę miasta".

*** Uwarunkowania oraz proponowane zmiany ustaleń projektu planu ogólnego przedstawiono na załączniku graficznym**

13. Podsumowanie

Przyjęcie w/w rozwiązań planistycznych umożliwi docelowe podjęcie działań naprawczych tj. dalszych planistycznych i realizacyjnych w postaci wprowadzenia nowej, historycznie uzasadnionej zabudowy na terenie analizowanym, jak również działania właścicielskie pomiędzy gminą Białystok, a inwestorem stosownie do ustaleń.

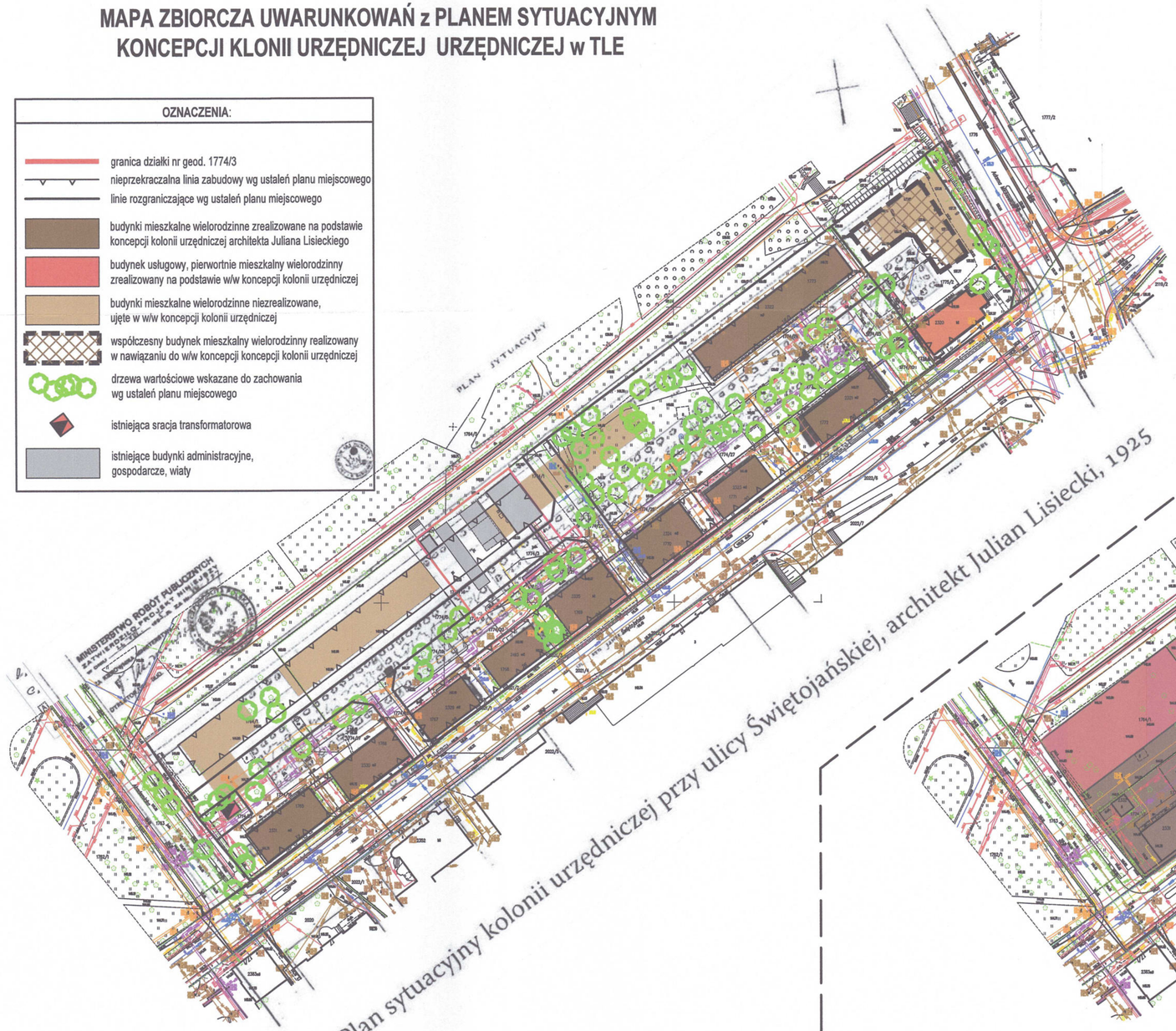
Biorąc pod uwagę dokumenty planistyczne, wyniki analizy wskaźników wydzieleń stref obejmujących teren analizowany, uwarunkowania, w tym historyczne i współczesne śródmiejskie położenie, zachowanie ładu przestrzennego i docelowe kształtowanie pierzei od strony Parku Planty nowej zabudowy *Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej* jako współczesnej kontynuacji przedwojennej koncepcji architekta Juliana Lisieckiego w formie wysokościowo spójnej, a stylistycznie zróżnicowanej, budowanie struktury wielkomiejskiej centrum śródmiejskiego oraz jego rozwój, uwagi Inwestora w odniesieniu rodzaju wyznaczonych stref, ustalone wskaźniki obejmujące teren analizowany w rejonie ul. Świętojańskiej oraz włączenia całego obszaru *Zespołu zabudowy ulicy Świętojańskiej* do wyznaczonego w projekcie planu ogólnego Obszaru zabudowy śródmiejskiej są w pełni uzasadnione.

[redacted]

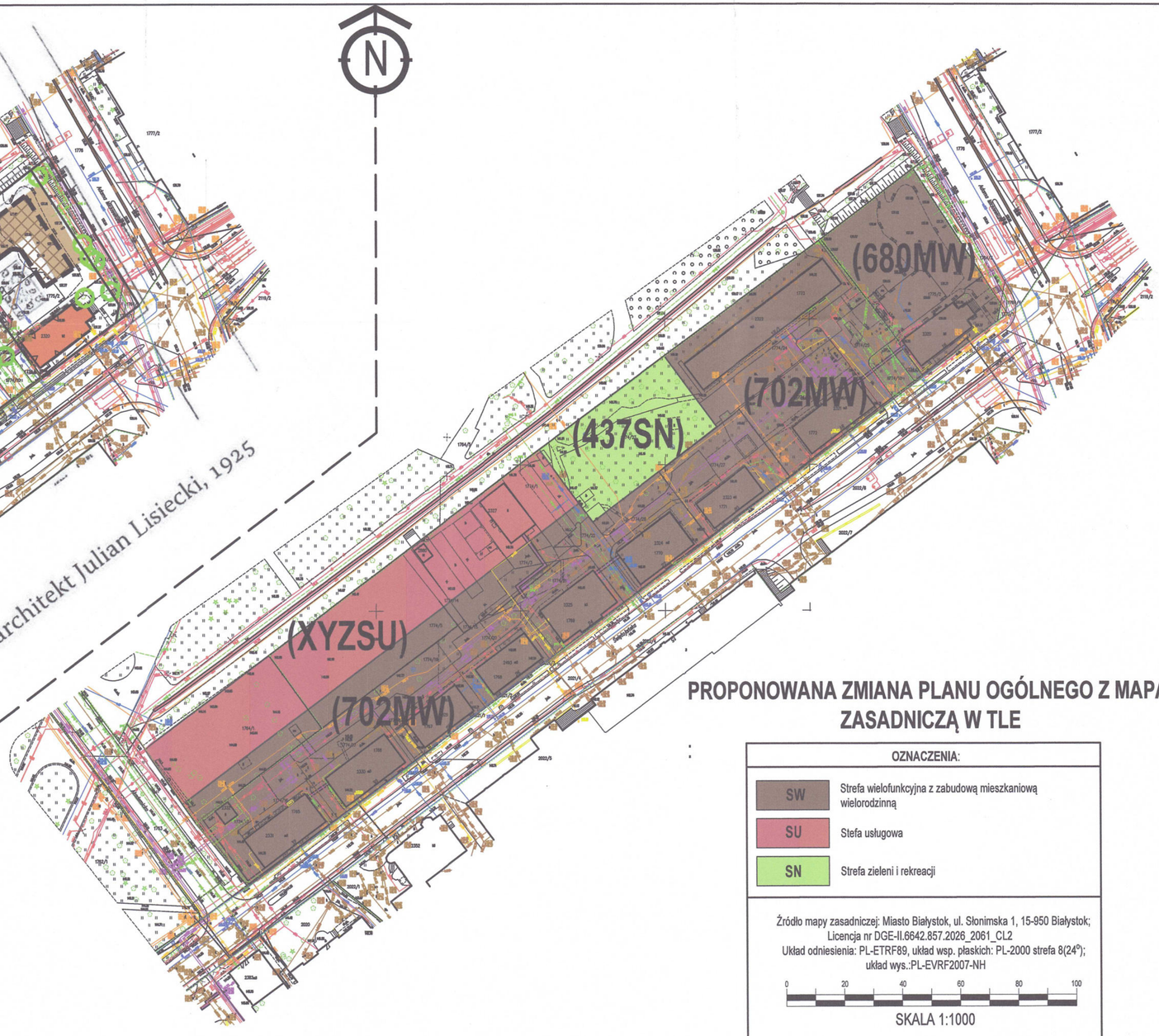
MAPA ZBIORCZA UWARUNKOWAŃ z PLANEM SYTUACYJNYM KONCEPCJI KLONII URZĘDNICZEJ URZĘDNICZEJ w TLE

OZNACZENIA:

- granica działki nr geod. 1774/3
- nieprzekraczalna linia zabudowy wg ustaleń planu miejscowego
- linie rozgraniczające wg ustaleń planu miejscowego
- budynki mieszkalne wielorodzinne zrealizowane na podstawie koncepcji kolonii urzędniczej architekta Juliana Lisieckiego
- budynek usługowy, pierwotnie mieszkalny wielorodzinny zrealizowany na podstawie w/w koncepcji kolonii urzędniczej
- budynki mieszkalne wielorodzinne niezrealizowane, ujęte w w/w koncepcji kolonii urzędniczej
- współczesny budynek mieszkalny wielorodzinny realizowany w nawiązaniu do w/w koncepcji koncepcji kolonii urzędniczej
- drzewa wartościowe wskazane do zachowania wg ustaleń planu miejscowego
- istniejąca sracja transformatorowa
- istniejące budynki administracyjne, gospodarcze, wiaty



V.9. Plan sytuacyjny kolonii urzędniczej przy ulicy Świętojańskiej, architekt Julian Lisiecki, 1925



PROPONOWANA ZMIANA PLANU OGÓLNEGO Z MAPĄ ZASADNICZĄ W TLE

OZNACZENIA:

SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SU	Stefa usługowa
SN	Strefa zieleni i rekreacji

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok;
Licencja nr DGE-II.6642.857.2026_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8(24°);
układ wys.:PL-EVRF2007-NH

0 20 40 60 80 100

SKALA 1:1000