

URB-I.6721.2.34.2025 (2)

WYKAZ UWAG

Zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulic Alei 1000-lecia Państwa Polskiego i Kombatantów – etap I

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Białegostoku		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	13.05.2026 r.	Traffic Krzysztof Popławski	dz. nr ewid. gr. 236/7 obr. 12		nieuwzględniona	Ustalenie projektowania i bilansowania miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zarówno w granicach działki budowlanej, jak i w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z wartościami przyjętymi w tekście.
		Rogowski Development Sp. k.	dz. nr ewid. gr. 237/8, 237/9, 237/11, 237/13, 237/17, 237/20 obr. 12			
2.		Przedsiębiorstwo usługowo- asenizacyjne Astwa Sp z o.o.	dz. nr ewid. gr. 236/1, 2362, 236/4, 236/6, 237/6, 237/10, 237/12, 237/29, 237/30, 237/31 obr. 12	uwzględniona		Ustalenie linii zabudowy w odległości 3,0 m od linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.
3.				uwzględniona		Dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej wraz z ustaleniem wskaźników urządzenia miejsc do parkowania na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.
4.					nieuwzględniona	Usunięcie wyznaczonych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub ograniczenie ich do niezbędnego minimum.
5.		Traffic Krzysztof Popławski	dz. nr ewid. gr. 236/7 obr. 12	uwzględniona		Poszerzenie wydzielienia wewnętrznego „B” na terenie 1MW-U-UW z 54,0 m x 54,0 m na 64,0 m x 64,0 m lub przesunięcie wydzielienia wewnętrznego „B” na terenie 1MW-U-UW w obecnym obrysie w granicach linii zabudowy.

6.				uwzględniona		Usunięcie zapisu ustalającego sposób kształtowania dominanty przestrzennej polegający na wycofaniu kondygnacji zlokalizowanych powyżej siódmej kondygnacji nadziemnej od strony ulic Komendantów i Władysława Bełzy o co najmniej 2,0 m względem niżej położonych kondygnacji budynku.
7.	18.05.2026 r.	Przedsiębiorstwo usługowo- asekuracyjne Astwa Sp z o.o.	Tereny oznaczone symbolami 1MW-U-UW, 2MW-U-UW, 3MW-U-UW, 4MW-U-UW, 5MW-U-UW		niewzględniona	Dopuszczenie czasowego utrzymania, modernizacji, a także dostosowania do wymagań przepisów odrębnych działalności w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów, wyłącznie w odniesieniu do podmiotów prowadzących na ww. terenie działalność w zakresie gospodarowania odpadami przed wejściem w życie niniejszej uchwały, przez okres nie dłuższy niż 8 lat od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.
8.			Tereny wyznaczone linią wydzielenia wewnętrznego „ZP”		niewzględniona	Wykreślenie obowiązku realizacji co najmniej 80 % terenów wydzielen wewnątrznych „ZP” w formie zieleni urządzonej z nasadzeniami drzew lub obniżenie tego wskaźnika do maksymalnie 40 %.
9.			Cały obszar		niewzględniona	Wykreślenie zakazu podziałów nieruchomości w celu wydzielenia budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Uzasadnienie propozycji rozpatrzenia uwag

Ad. 1 i 4

Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały wyznaczone w taki sposób, by zapewnić prawidłową i kompletną sieć połączeń z układem dróg publicznych w celu obsługi całego kwartału zabudowy mieszkaniowej dużej intensywności. Z uwagi na złożony układ własności zaproponowane rozwiązanie gwarantuje ich spójny przebieg. Poszczególne drogi zostały zaplanowane z wykorzystaniem materiałów koncepcyjnych przedstawianych przez poszczególnych właścicieli nieruchomości. Oprócz funkcji dojazdu mają one również stanowić tereny przestrzeni publicznych, które w połączeniu z terenami zieleni urządzonej w wydzieleniach wewnętrznych „ZP” mają stanowić wspólną przestrzeń osiedlową mającą na celu zapewnienie komfortu przyszłym mieszkańcom i użytkownikom.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, zastosowano najmniejszy możliwy wskaźnik wymaganych miejsc do parkowania określony w Studium oraz wprowadzono możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla usług zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, bez określania wskaźników. W przypadku nowej intensywniej

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstającej na terenach do tej pory niezainwestowanych lub przeznaczonych do przekształceń, należy projektować zabudowę i towarzyszące jej urządzenia, w taki sposób, by zapewnić optymalne zagospodarowanie z wykorzystaniem terenów budowlanych. Drogi wewnętrzne wchodzi w skład przestrzeni publicznych, w ramach których obszar będzie miał charakter ogólnodostępny. Wykorzystywanie przestrzeni będzie miało miejsce przez wszystkich mieszkańców osiedla, a miejsca parkingowe tam zlokalizowane będą służyły zarówno mieszkańcom jak i zabudowie usługowej. Możliwość bilansowania miejsc postojowych w drogach publicznych i wewnętrznych stosuje się przede wszystkim na terenach istniejącej zwartej zabudowy śródmiejskiej, w odniesieniu do budynków zabytkowych, gdzie możliwość lokalizacji miejsc parkingowych jest znacznie ograniczona. Teren ten nie ma takich ograniczeń, dlatego też miejsca do parkowania dla mieszkańców, powinny być realizowane w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę. Po uwzględnieniu uwagi wniesionej podczas konsultacji społecznych, przewiduje się dopuszczenie możliwości lokalizacji parkingów podziemnych na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej z możliwością bilansowania ich w ramach planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co ułatwi proces inwestycyjny, z jednoczesnym zachowaniem naziemnej komunikacji wewnętrznej jako przestrzeni wspólnej. Takie rozwiązanie ma na celu zapewnienie nowym mieszkańcom ergonomiczną, funkcjonalną i estetyczną przestrzeń fragmentu osiedla Białostoczek.

Ad. 2

Biorąc pod uwagę parametry terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oraz przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach 4MW-U-UW, 5MW-U-UW od terenu 4KR, ustalenie linii zabudowy w odległości 3,0 m od wszystkich terenów o symbolach KR na całym obszarze planu jest możliwe.

Ad. 3

Uwzględnienie uwagi umożliwi optymalne wykorzystania projektowanych dróg wewnętrznych zapewniających komunikację osiedla, przy jednoczesnym dopuszczeniu wykorzystania tych terenów pod lokalizację kondygnacji podziemnych. Lokalizacja parkingów podziemnych na terenie dróg wewnętrznych, które będą połączone funkcjonalnie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę ułatwi realizację odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Ad. 5, 6

Poprzez niewielkie przesunięcie lokalizacji dominanty przestrzennej zapewniona będzie ewentualna możliwość lokalizacji dojazdów przeciwpożarowych, co jest istotne przy wysokich budynkach. Nadal obiekt będzie wpisywał się w planowany u zbiegu ulic akcent architektoniczny. Ponadto usunięcie zapisu o wycofaniu kondygnacji zlokalizowanych powyżej siódmej kondygnacji nadziemnej umożliwi realizację dominaty w nawiązaniu do istniejącego zespołu budynków u zbiegu ulic 1000-lecia Państwa Polskiego i Kombatanów.

Ad. 7

Wprowadzenie na terenach objętych procedurą planistyczną funkcji mieszkaniowej wynika z przekształceń funkcjonalno-przestrzennych zakładanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Zmiana kierunków zagospodarowania tych terenów została przesądzona w grudniu 2023 r. poprzez zmianę na tym obszarze ustaleń Studium polegającą na zmianie wyznaczonych terenów aktywności gospodarczej na tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Zmiany takie zostały przeprowadzone na wniosek zarówno właścicieli znacznej większości nieruchomości, jak i mieszkańców z sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Wnioski o przekształcenie tego terenu były składane konsekwentnie przez wiele lat (w tym przez wnioskodawcę) i zostały uwzględnione. Wieloletni proces zmian na tym terenie zapoczątkowały składane wnioski z 2018 r., dotyczące zmiany Studium, a następnie w sprawie opracowania planu miejscowego z przeznaczeniem pod tereny mieszkaniowo-usługowe.

Plany miejscowe mają za zadanie chronić przed występowaniem konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, ich zapisy zatem nie mogą utrzymywać negatywnych rozwiązań. W sytuacji, gdy istniejąca funkcja pozostaje w konflikcie z projektowaną w planie miejscowym, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

Ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego. Funkcja mieszkaniowa oraz tereny gospodarowania odpadami nie daje się pogodzić w ramach ustaleń planistycznych.

Ad. 8

Wydzielenia wewnętrzne „ZP” stanowią niewielki procent poszczególnych terenów inwestycyjnych. Trudno zatem mówić o drastycznym obniżeniu potencjału inwestycyjnego gruntu, biorąc pod uwagę również zwiększenie możliwości inwestycyjnych na terenach poza wydzieleniami „ZP” za pomocą odpowiednio ukształtowanych wskaźników zabudowy. Projekt planu zakłada wykreowanie nowego fragmentu osiedla mieszkaniowego, uzupełnionego terenami zieleni i ciągami pieszymi wraz z odpowiednimi rozwiązaniami komunikacji wewnętrznej powiązanymi z miejskim układem drogowo-ulicznym. Kompozycja zakłada lokalizację dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz wspólnej przestrzeni w formie zieleni urządzonej wewnątrz kwartałów zabudowy, która będzie mogła służyć wszystkim osobom zamieszkującym dany teren. Takie przestrzenie podnoszą jakość życia mieszkańców i czynią teren bardziej atrakcyjny.

Ad. 9

Umożliwienie podziału działek w celu wydzielenia budynków gospodarczych a także tymczasowych obiektów budowlanych nie wpisuje się w proces przekształcenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdyż będzie służył utrwaleniu istniejącego zagospodarowania.


PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski