

PROJEKT
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA
PRYDWORCOWE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: BOHATERÓW MONTE
CASSINO I KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej *planem*, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowiący, że na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, jest szczególną formą planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 i 2 *ustawy* do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 *ustawy* rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1. *ustawy* cyt.: „*Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego (...)*”. W sytuacji braku planu ogólnego „zgodność” dotyczy wyłącznie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. W obecnym stanie prawnym polityka przestrzenna miasta Białegostoku opiera się i będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r., chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.

2. Uwarunkowania projektu planu

Celem planu jest:

1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z funkcją usługową, dostosowanej do miejsca lokalizacji, z określeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – jako inwestycji głównej (opis inwestycji głównej-pkt. 5);

2) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zagospodarowania terenów ogólnodostępnych przestrzeni publicznej w tym: placu zabaw, rekreacji, zieleni oraz przedłużenia istniejącej drogi dojazdowej o odcinek łączący z ul. Bohaterów Monte Cassino służących wszystkim mieszkańcom - jako inwestycji uzupełniającej, (opis inwestycji uzupełniającej - pkt. 6), przy czym, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku;

Granice planu określono wskazując **obszar o łącznej powierzchni ok. 5,38 ha.**, w tym:

Inwestycja główna - realizowana na terenach oznaczonych symbolami **2MW-U** i **3MW-U** o łącznej powierzchni ok. **1,68 ha**. W skład terenu **2MW-U** wchodzi działki nr geod.: 271/18, 270/5, 268/2, 298/2, 298/11, 2224/4, 323, 324, 332/76, 332/78, 332/74, 322, 321, 320, 319, 318/4, 317/4, 316/6, 315/6, 314/7, 332/67 oraz części działek 333/8, 334/7, 313/14 i 312/15 o powierzchni ok. **1,44 ha**. W skład obszaru **3MW-U** wchodzi działki nr geod.: 313/15, 312/16 oraz części działek 335/1, 312/15, 313/14 i 334/7 o powierzchni ok. **0,24 ha**.

Inwestycja uzupełniająca - realizowana na terenach oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** o łącznej powierzchni ok. **0,25 ha**. W skład terenu **1ZP** wchodzi części działek nr geod.: 311/4,

311/5, 335/1, 310/5, 310/4, 309/4, o powierzchni ok. **0,04 ha**. W skład terenu **2ZP** wchodzi działki nr geod.: 338/1, 336/1 oraz części działek 310/5, 337/2, 308/7 i 339/7 o powierzchni ok. **0,21 ha**.

Projekt planu obejmuje również teren oznaczony symbolem **1MW-U** /grunt komunalny i cz. pasa drogowego/ w sąsiedztwie skrzyżowania ulic: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego o powierzchni - **0,22 ha**. w skład którego wchodzi działki nr geod.: 298/12, 279, 271/20 oraz części działek 271/19 i 271/1. Ponadto planem objęto fragmenty przyległych ulic w tym:

- **1KDG (Bohaterów Monte Cassino)** o powierzchni - **2,48 ha.**,
- **1KDZ (Kardynała Stefana Wyszyńskiego)** o powierzchni - **0,32 ha.**,
- **1KDD (przedłużenie dojazdu istniejącego)** - o łącznej powierzchni - **0,43 ha.**

Obszar planu jest fragmentem os. Przydworcowe historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej z dominującą, w części centralnej i północnej, intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami o charakterze ogólnomiejskim, regionalnym i krajowym (Intermodalne centrum komunikacyjne – centrum przesiadkowe) oraz usługami o charakterze lokalnym (sklepy w parterach budynków, wolnostojące). Południową część osiedla stanowi obszar zabudowy jednorodzinnej, analogicznie zachodnią oddzieloną obwodnicą śródmiejską – ulicami Łomżyńską i Bohaterów Monte Cassino. Początki budowy budynków wielorodzinnych na osiedlu Przydworcowe sięgają lat 50/60 i początków lat 70 XX w. natomiast część południowa i zachodnia, jednorodzinna jest starsza i jej początki sięgają okresu końca XIX w. Jest to osiedle ludzi wiekowo „dojrzałych”.

Wg danych zawartych w Raporcie o stanie Miasta Białegostoku za rok 2023 liczba osób zameldowanych na osiedlu Przydworcowe przedstawia się następująco:

Tabela 1. Liczba osób zameldowanych na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Przydworcowe	3096	3828	6924	170	186	356

Na terenie osiedla Przydworcowe położone są następujące, placówki edukacyjne, oświatowe oraz opieki nad dziećmi w tym:

1S - Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Księdza Jana Twardowskiego przy ul. Bohaterów Monte Cassino 25 w odległości ok. 400 m. od terenu inwestycji głównej,

2P - Przedszkole Samorządowe nr 51 „Przyjazne” przy ul. Bohaterów Monte Cassino 17 w odległości ok. 400 m. od terenu inwestycji głównej,

3P - Przedszkole Samorządowe nr 53 im. Marii Kownackiej „PLASTUŚ” przy ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 2A w odległości ok. 100 m. od terenu inwestycji głównej,

Ponadto na terenie osiedla Przydworcowe zlokalizowane są:

- Zespół Szkół Technicznych im. gen. Władysława Andersa przy ul. Stołecznej 21 w odległości ok. 400 m od terenu inwestycji głównej,

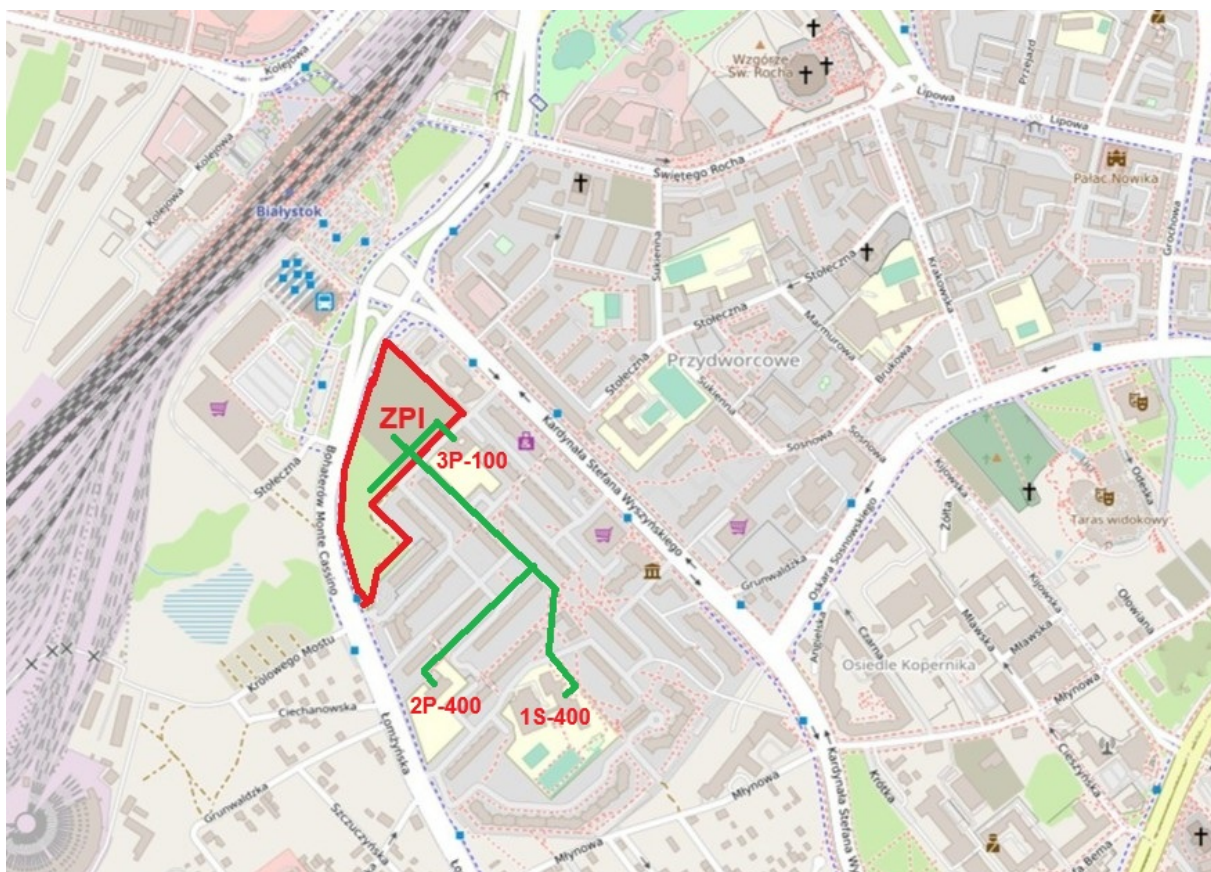
- X Liceum Ogólnokształcące im. Wisławy Szymborskiej w Białymstoku przy ul. Stołecznej 6 w odległości ok. 620 m od terenu inwestycji głównej,

- I Liceum Ogólnokształcące im. Adama Mickiewicza w Białymstoku przy ul. Brukowej 2 w odległości ok. 810 m od terenu inwestycji głównej.

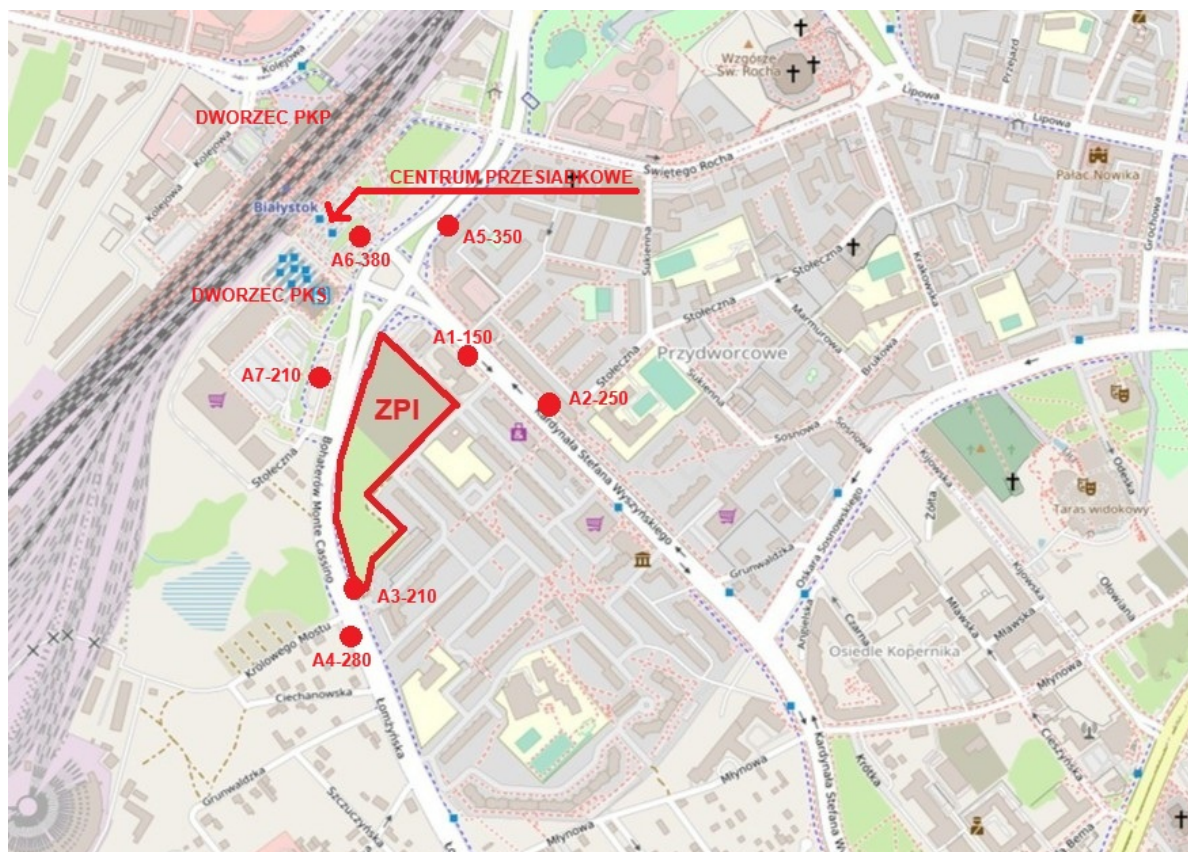
Na terenie osiedla Przydworcowe brak żłobka.

Obszar planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Bohaterów Monte Cassino (obwodnica śródmiejska) i Kardynała Stefana Wyszyńskiego jest bardzo dobrze skomunikowany oraz obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy. Na terenie osiedla położone są m.in. następujące przystanki komunikacyjne w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

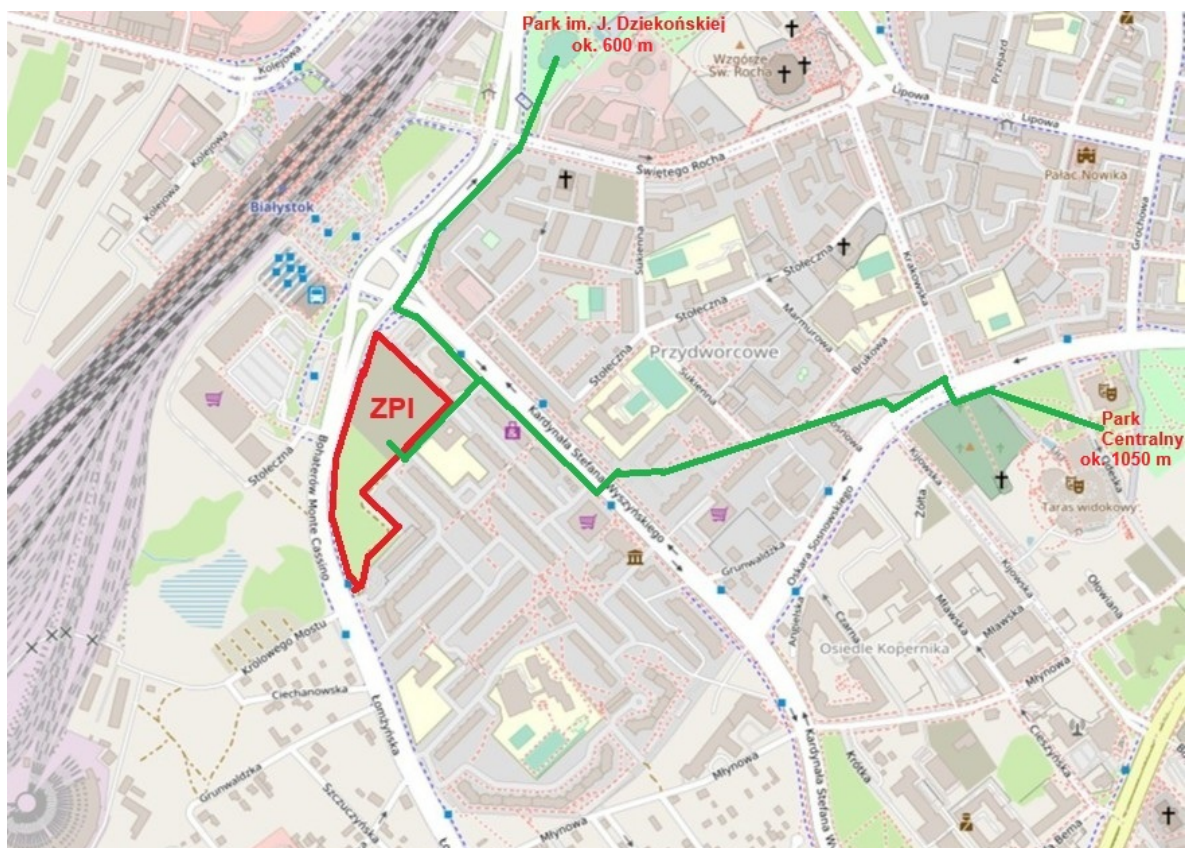
Odległości terenu inwestycji głównej /na rysunku – **ZPI**/ od wyróżnionych pogrubieniem placówek oświatowych oraz najbliższych przystanków przedstawiono na Rys. 1 i 2. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi *GEPORTAL2*.



W centralnej i północnej części osiedla Przydworcowe dominuje, intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są zwykle długie wnętrza międzyblokowe, w których dawne place zabaw dla dzieci i tereny zieleni coraz częściej w śródmieściu zamieniane są na miejsca postojowe dla samochodów, których wcześniej nie budowano i których jest ciągle za mało. Widoczne są również puste place zabaw, bez dzieci. Jest to typowa tendencja związana z wyludnianiem śródmieścia i zjawiskiem „urban sprawl”, czyli niekontrolowanego rozwoju stref wiejsko/podmiejskich, starzeniem się społeczności lokalnej oczekującej spokoju i ciszy. Boiska sportowe występują w sąsiedztwie w/w szkół podstawowych i średnich przy ul. Bohaterów Monte Cassino, Stołecznej i Brukowej. Na terenie osiedla Przydworcowe brak jest ogólnodostępnych terenów parków i zieleni urządzonej. Najbliższy Park im. J. Dziekońskiej i Skatepark Plaza zlokalizowane są **w odległości ok. – 600 m.** Ponadto teren inwestycji głównej zlokalizowany jest **w odległości ok. 1050 m.** od Parku Centralnego i położonego na jego terenie placu zabaw. Odległości terenu inwestycji głównej /na rysunku – **ZPI**/ od Parku im. J. Dziekońskiej, /Skateparku Plaza/ i Parku Centralnego przedstawiono na Rys. 3. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi *GEPORTAL2*.



Rys. 2 Odległości terenu inwestycji głównej /ZPI/ od najbliższych przystanków, /wskazano lokalizację centrum przesiadkowego oraz dworce PKS i PKP/.



Rys. 3 Odległość terenu inwestycji głównej /ZPI/ od terenów parków.

3. Informacja o obecnym zagospodarowaniu obszaru planu i otoczenia:

Zarówno teren inwestycji głównej jak i teren planowanej inwestycji uzupełniającej obecnie są niezagospodarowane. Zagospodarowane jest jedynie otoczenie baru zlokalizowanego w rejonie skrzyżowania ulic Bohaterów Monte Cassino oraz Kardynała Stefana Wyszyńskiego oraz funkcjonuje niewielka ulica dojazdowa do przedszkola i pobliskich bloków. Natomiast w ostatnich latach położony w sąsiedztwie rejon miasta uległ gruntownej przebudowie. Powstał nowy dworzec PKS oraz obiekty handlowo - usługowe w jego sąsiedztwie. Zrealizowano połączenia podziemne pieszo/rowerowe z rejonu dworca PKS i ul. Św. Rocha do przebudowanych peronów dworca PKP i ul. Kolejowej. Powstał „Intermodalny węzeł komunikacyjny w Białymstoku - centrum przesiadkowe”. Przebudowano i zadaszono nowy układ peronów kolejowych oraz powstało drugie połączenie podziemne bezpośrednio z dworca PKP do peronów. Przebudowano ulicę Łomżyńską i Bohaterów Monte Cassino na dwujezdniowe, na odcinku ze skrzyżowaniem z ul. Kopernika, nową wyspą centralą skrzyżowania z ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego /Rondo Unii Europejskiej/, do przebudowanego skrzyżowania z ul. Św. Rocha. Wybudowano nowy budynek mieszkalno - usługowy w sąsiedztwie „Galeriowca” wypełniając niezagospodarowane od lat miejsce. W/w zmiany otoczenia uzasadniają konieczność wprowadzenia pilnych zmian w ustaleniach prawa miejscowego umożliwiających realizację nowej inwestycji, która wypełni „pustkę w przestrzeni” i stanie się jej identyfikatorem.



Rys. 4 Obszar ZPI /teren inwestycji głównej i uzupełniającej/ - stan obecny. Źródło: GIS Białystok. Ortofotomapa 30.03.2024 i 01.04.2024 r.

4. Informacja o obowiązujących ustaleniach planistycznych:

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego zmiany w tym:

- **inwestycja główna** /tereny oznaczone w projekcie planu jako: **2MW-U** i **3MW-U**/:

1) położone w przeważającej części na terenie z następującym przeznaczeniem:

*„§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.3U,HW,KX** przeznacza się pod zabudowę usługową, handel wielkopowierzchniowy wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingiem wielopoziomowym, dojazdami i zielenią urządzoną”.*

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wysokość nowej zabudowy na nie więcej niż 24 m i nie mniej niż 12 m;*
- 2) obiekt powinien posiadać minimum trzy kondygnacje nadziemne na minimum 80 % powierzchni zabudowy;*
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowaną wynoszącą 80 % powierzchni działki lub terenu”.*

2) położone w niewielkiej części na terenie z następującym przeznaczeniem:

*„§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4U,KX** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingiem wielopoziomowym, dojazdami i zielenią urządzoną”.*

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wysokość nowej zabudowy na nie więcej niż 15 m i nie mniej niż 9 m;*
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowaną wynoszącą 80 % powierzchni działki lub terenu.*

inwestycja uzupełniająca /tereny oznaczone w projekcie planu jako: **1ZP** i **2ZP** oraz projektowane przedłużenie do ulicy Bohaterów Monte Cassino drogi dojazdowej **11D**/

- położone na terenie oznaczonym symbolem **3.4U,KX** przeznaczonym jw. oraz częściowo poza ustaleniami planu miejscowego.

Ponadto projekt planu objęto teren oznaczony symbolem **1MW-U** /obecnie bar i parking/ przy skrzyżowaniu ulic: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego położony na terenie z następującym przeznaczeniem:

*„§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1U** przeznacza się pod usługi wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, dojazdami i zielenią urządzoną.*

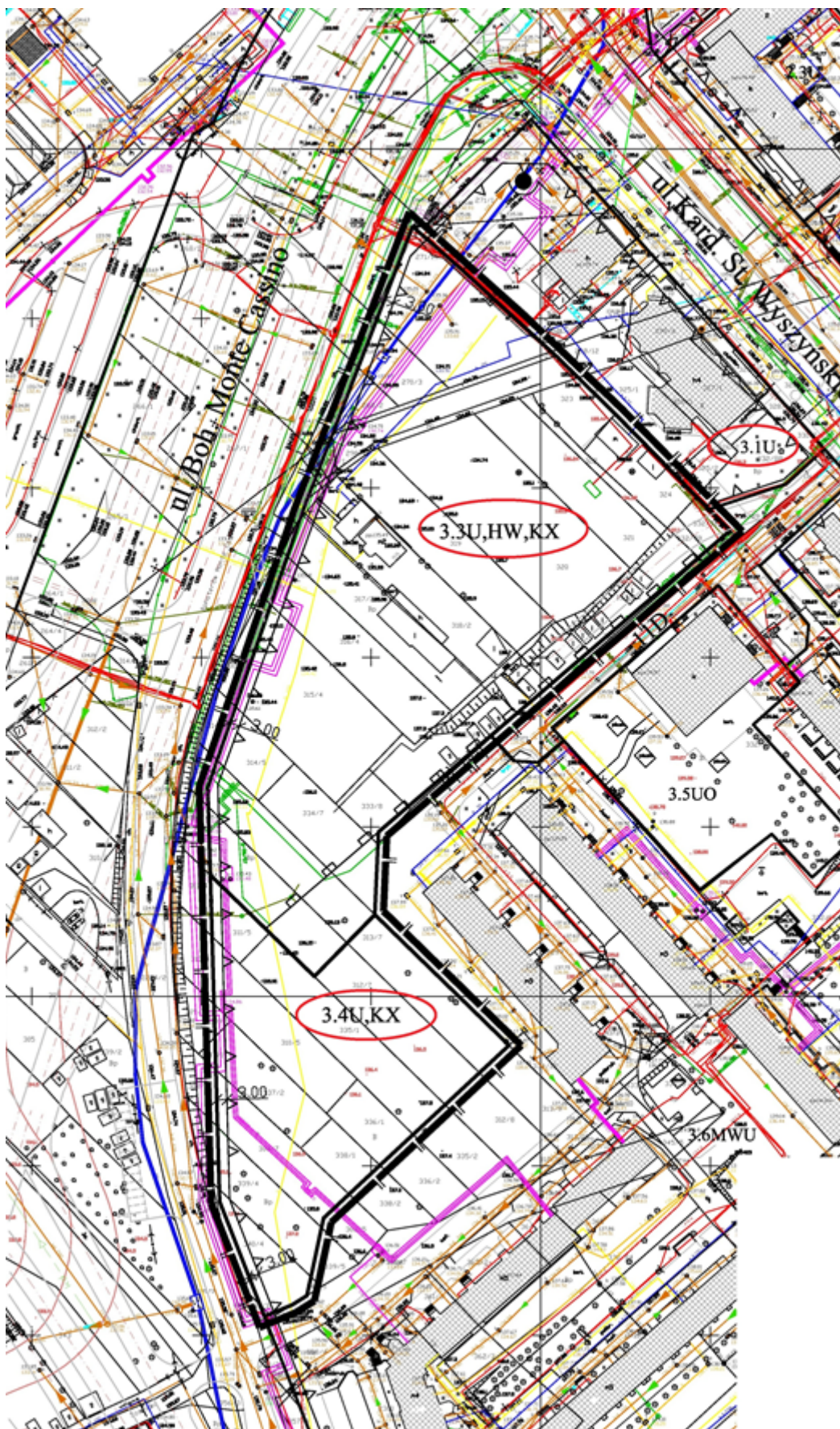
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wysokość nowej zabudowy na nie więcej niż 15 m i nie mniej niż 9 m;*
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowaną wynoszącą 80 % powierzchni działki lub terenu.”*

Projekt planu obejmuje również:

- ulicę Kardynała Stefana Wyszyńskiego – oznaczoną w planie symbolem - **02KZ**, przeznaczenie utrzymane;
- drogę dojazdową - oznaczoną w planie symbolem – **11D** - przeznaczenie utrzymane, projektowane przedłużenie do ulicy Bohaterów Monte Cassino;
- ulicę Bohaterów Monte Cassino – położoną poza ustalenia planu miejscowego.

Wyżej opisane ustalenia i oznaczenia przedstawiono na załączonym poniżej fragmencie rysunku planu obowiązującego.



Rys. 5 Fragment obowiązującego planu miejscowego obejmującego teren inwestycji głównej i uzupełniającej. Źródło: GIS Białystok, Serwis Plany.

Zmiana ustaleń planów miejscowych polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Nie będzie realizowany obiekt handlowy wielkopowierzchniowy oraz budynki biurowe. Projektowany zespół zabudowy na dwóch terenach **2MW-U** i **3MW-U** będzie miał charakter intensywnej zabudowy śródmiejskiej.

Podobny charakter zmian polegający korekcie przebiegu linii rozgraniczającej i zabudowy oraz na możliwości wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dotyczyć będzie terenu położonego w sąsiedztwie skrzyżowania ulic: Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego oznaczonego w projekcie symbolem **1MW-U**.

Zmiana planu na terenach oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP** ma umożliwić wykorzystanie jako ogólnodostępnych, części terenów dotychczas przeznaczonych pod zabudowę na cele zieleni urządzonej, w tym lokalizacji osiedlowego palcu zabaw ze względu na brak podobnego w tym rejonie osiedla.

Zmiana planu polega również na przedłużeniu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem **11D** obsługującej dotychczas jedynie fragment osiedla tj. w szczególności przedszkole i najbliższe bloki wielorodzinne. Faktycznie będzie to prawdopodobnie budowa nowej drogi od ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego do ulicy Bohaterów Monte Cassino w tym: jezdnia, chodniki, oświetlenie, odwodnienie i na fragmencie zieleni.

Zmianą planu będzie aktualizacja wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu na podstawie nowej edycji „Studium ... m. Białegostoku” w tym:

- udziału powierzchni zabudowy,
- nadziemnej intensywności zabudowy,
- całkowitej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokości zabudowy w tym lokalizacji dominanty przestrzennej,
- geometrii dachów,
- miejsc parkowania.

Nowy plan stworzy nowe warunki inwestowania w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

5. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Przydworcowe w Białymstoku – inwestycja główna tereny 2MW-U i 3MW-U – opis koncepcji i dane szczegółowe:

W projekcie planu **inwestycję główną** stanowi **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi** na terenach oznaczonych symbolami: **2MW-U** i **3MW-U**.

Na terenie oznaczonym symbolem 2MW-U przewiduje się budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, zlokalizowanymi wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino oraz wzdłuż ciągu pieszo jezdni na terenie wydzielienia wewnętrznego „E”. Po uwzględnieniu wszystkich wymaganych parametrów i odległości związanych z przesłanianiem, nasłonecznieniem i dostępnością p.poż. zaprojektowano zespół budynków na planie połączonych nieregularnych liter „C”, które tworzą trzy otwarte dziedzińce na stronę południowo – wschodnią. Natomiast od strony terenu 1ZP, ulicy 1KDG (Bohaterów Monte Cassino) i ciągu pieszo – jezdni na wydzieleniu wewnętrznym (E) będzie to **zabudowa pierzejowa** stanowiąca obudowę ulic oraz osłonę dziedzińców wewnątrz mieszkalnych, przedszkola i pozostałej części osiedla.

Najwyższe budynki o wysokości maksymalnie do 37 m. /do XI kondygnacji nadziemnych/ zaprojektowane „*per analogiam*” do budynku „Galeriowca”, będąc jego kontrapunktem, mają za zadanie stworzyć nowoczesną pierzeję od strony ul. Bohaterów Monte Cassino. Bryła budynków będzie rozrzeźbiona w płaszczyźnie pionowej, na zasadzie dwóch zdecydowanych cofnięć/uskoków w których zaplanowano obniżenie wysokości do VIII kondygnacji nadziemnych. Założenie będzie zróżnicowane wysokościowo ze względu na ukształtowanie terenu oraz sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. Od strony ulic będzie ono rozkładało się i stopniowo obniżało od jedenastu przez osiem do siedmiu i sześciu kondygnacji w części wewnętrznej, na zasadzie analogi do budynku „Galeriowca” i jego sąsiedztwa.

Od strony ul. Bohaterów Monte Cassino zaplanowano wjazdy i wyjazdy do garażu podziemnego oraz wejścia do części usługowych, które również planuje się wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na terenie wydzielania wewnętrznego (E). Wejścia do części mieszkalnych usytuowano od strony wewnętrznych dziedzińców. Place/dziedzińce wewnętrzne powstaną na dachu garażu. Planuje się zagospodarować je w sposób maksymalnie okryty zielenią, pozostawiając miejsca utwardzone na układ ścieżek i dojść pieszych. Drogi pożarowe z placem manewrowym, również będą pokryta trawnikiem i nawierzchnią o odpowiedniej nośności z zaznaczeniem obrzeża granic drogi innym materiałem.

W parterze planuje się lokale usługowe się **o powierzchni użytkowej ok. 2 514 m²**. Na wyższych kondygnacjach ok. **707 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 32 614 m²**. przy średniej powierzchni ok. 48 m². Łączna **powierzchnia użytkowa nadziemnej części budynku wyniesie ok. 35 128 m²**, natomiast **powierzchnia całkowita nadziemnej części budynku ok. 50 182 m²**.

Pod zespołem budynków planuje się dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Przy współczynniku 1,0 m.p./1 mieszk. liczba miejsc postojowych wyniesie 707. Dla w/w powierzchni usług przyjęto 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług tj. 38 m.p. Wymagana liczba miejsc postojowych dla planowanej zabudowy wyniesie ok. **745 m.p.** W garażu podziemnym na w/w liczbę m.p. przewiduje się powierzchnię użytkową **ok. 15 400 m²**. **Powierzchnia całkowita części podziemnej wyniesie ok. 22 000 m²**. Przy powierzchni terenu ok. 1,44 ha, planuje się garaż podziemny dwukondygnacyjny jak wskazano. Przy w/w założeniach **powierzchnia całkowita budynku wyniesie ok. 72 182 m²**.

Ze względu na położenie terenu w zabudowie śródmiejskiej planuje się teren biologicznie czynne o wskaźniku min. 15%. Będzie to zieleń głównie na dachu garażu oraz budynków liczona jako 50%. Wskaźnik zabudowy w stosunku do terenu wyniesie na tym terenie max. 50%.

Miejsca rekreacyjne oraz plac zabaw dla dzieci, dla planowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, będzie znajdował się w odległości ok. 35m (w „Studium ...” 500 m.; zgodnie z § 40. pkt 15 „Rozporządzenia (...) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” dopuszcza się do 300 m), liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek do publicznie dostępnego placu zabaw dla dzieci, który panuje się na terenie oznaczonym jako **2ZP**.

Na terenie oznaczonym symbolem 3MW-U planuje się budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości do 20 m. do VI kondygnacji nadziemnych z garażem podziemnym. Budynek będzie stanowił zamknięcie kompozycji urbanistycznej dla otaczającej i projektowanej zabudowy sąsiednich działek. Forma zewnętrzna budynku będzie spójna z planowanym zespołem budynków na terenie **2MW-U**.

W budynku planuje się **ok. 54 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej części nadziemnej ok. 2754 m²**, przy średniej powierzchni ok. 48 m². **Powierzchnia całkowita nadziemnej części budynku wyniesie ok. 3 945 m²**.

Pod budynkiem planuje się dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Przy współczynniku 1,0 m.p./1 mieszk. liczba miejsc wyniesie **54 m.p.** W garażu podziemnym na tę liczbę miejsc postojowych przewiduje się **1400 m²** powierzchni użytkowej. **Powierzchnia całkowita części podziemnej wyniesie ok. 2000 m²**. Przy powierzchni terenu ok. 0,24 ha planuje się garaż podziemny dwukondygnacyjny jak wskazano. Przy w/w założeniach **powierzchnia całkowita budynku wyniesie ok. 5 945 m²**.

Ze względu na położenie terenu w zabudowie śródmiejskiej planuje się **teren biologicznie czynny o wskaźniku min. 15%**. Będzie to zieleń głównie na dachu garażu oraz budynków liczona jako 50%. **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyniesie max. 50%.**

Miejsca rekreacyjne oraz plac zabaw dla dzieci, dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, będzie znajdował się przy granicy z działką (w „Studium ...” 500 m. natomiast zgodnie z § 40 pkt 14 „Rozporządzenia (...) w sprawie warunków technicznych jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie” dopuszcza się do 750 m), liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek do publicznie dostępnego placu zabaw dla dzieci na terenie, który panuje się na terenie oznaczonym jako **2ZP**.

Poza wyżej opisaną inwestycją główną projektem objęto **teren oznaczony symbolem 1MW-U**, nie stanowiący własności inwestora, włączony do obszaru planu w celu domknięcia planu pod względem architektoniczno - urbanistycznym gdyż jest najważniejszym fragmentem otoczenia Ronda Unii Europejskiej. Na terenie **1MW-U** przewiduje się budowę budynku do 45 m. wysokości i XIV kondygnacji nadziemnych. Budynek ma stanowić swego rodzaju zamknięcie pierzei na zbiegu ulic oraz dzięki uzyskanej wysokości i ciekawej formie wprowadzi akcent widokowy w otaczającej przestrzeni budując jej atrakcyjność.

Parter oraz I piętro przeznacza się na lokale usługowe, których **powierzchnia użytkowa wynosić będzie ok. 1276m²**, natomiast powyższe piętra będą przeznaczone na lokale mieszkalne. W budynku planuje się **ok. 156 mieszkań** przy średniej powierzchni ok. 48 m² o **powierzchni użytkowej ok. 7690 m²**. Łącznie **powierzchnia użytkowa budynku wyniesie ok. 8966 m²**. **Powierzchnia całkowita nadziemnej części budynku wyniesie ok. 12 808 m²**.

Pod budynkiem planuje się dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Przy współczynniku 1m.p./1 mieszkanie liczba miejsc postojowych wyniesie ok. 156. Dla w/w powierzchni usług przyjęto 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług tj. 20 m.p. Wymagana liczba miejsc postojowych dla planowanej zabudowy wyniesie ok. **176 m.p.** W garażu podziemnym na tę ilość miejsc postojowych przewiduje się **3300 m²** powierzchni użytkowej. **Powierzchnia całkowita części podziemnej wyniesie ok. 3600 m²**. Przy powierzchni terenu ok. 0,22 ha, planuje się garaż podziemny dwukondygnacyjny jak wskazano. Przy w/w założeniach **powierzchnia całkowita budynku wyniesie ok. 16 408 m²**.

Ze względu na charakter miejsca, stan zagospodarowania, oraz położenie w zabudowie śródmiejskiej planuje się teren biologicznie czynny o wskaźniku min. 5%. Ponadto planuje się zielen jako uzupełnienie walorów estetycznych w postaci donic, gazonów, lub niewielkich trawników na terenie oraz roślinność na dachu. **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wyniesie max. 65%.**

Miejsca rekreacyjne oraz plac zabaw dla dzieci, dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, będzie znajdował się w odległości ok. 250m (w „Studium ...” 500 m. natomiast zgodnie z § 40 pkt 14 „*Rozporządzenia (...) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*” dopuszcza się odległość do 750 m), liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajduje się budynek do publicznie dostępnego placu zabaw dla dzieci, który panuje się na terenie oznaczonym symbolem **2ZP**.

Zróźnicowanie wysokości zabudowy na terenach **1MW-U, 2MW-U i 3MW-U** dopasowujące się do lokalnych współzależności kreowanych i istniejących budynków, oraz dbałość o formę i charakter budynków umożliwi wprowadzenie ładu w niezagospodarowanej tkance, oraz poprawi walory estetyczne tego obszaru. Dodatkowo mimo intensywnej zabudowy, na terenach śródmiejskich przewiduje się uzyskanie maksymalnej możliwej powierzchni rekreacyjnej w ramach zieleni na dachach z wykorzystaniem znacznego udziału terenu biologicznie czynnego. Jako nieodłączny element w granicach planu w ramach inwestycji uzupełniającej na terenach oznaczonych symbolami **1ZP i 2ZP** planuje się wykonanie osiedlowego placu zabaw i zieleni urządzonej, co pozwoli na stworzenie miejsca publicznego o wysokich walorach przestrzennych.

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 grudnia 2023r (Uchwała Rady Gminy nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok) w roku 2021 wynosiła 2,61.

Dla terenu **1MW-U** – przewidywana liczba mieszkańców wynosi ok. 408 (156 lokali mieszkalnych x 2,61)

Dla terenu 2MW-U – przewidywana liczba mieszkańców wynosi ok. 1846 (707 lokali mieszkalnych x 2,61)

Dla terenu 3MW-U – przewidywana liczba mieszkańców wynosi ok. 141 (54 lokale mieszkalne x 2,61)

Przewidywana Łączna liczba mieszkańców na terenach objętych planem wyniesie ok. **2395** mieszkańców.

Opierając się na Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. W sprawie określenia standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczyć można:

- liczbę uczniów szkoły podstawowej – nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 252 dzieci.
- liczbę dzieci w wieku przedszkolnym – nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 126 dzieci.

Planowana inwestycja **nie** generuje przekraczającego prognozy liczby dzieci w placówkach przedszkolnych i szkolnych, a zagęszczenie obiektów edukacyjnych w sąsiedztwie rozpatrywanej lokalizacji **nie** narzuca potrzeby i obowiązku budowy nowych lub rozbudowy istniejących.

6. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Przydworcowe w Białymstoku – inwestycja uzupełniająca - opis koncepcji architektonicznej:

Planuje się, że inwestycja uzupełniająca będzie polegała na:

- 1) zagospodarowaniu terenów 1ZP i 2ZP z przeznaczeniem na cele publiczne i budowie osiedlowego placu zabaw o nawierzchni żwirowej z urządzeniami zabawowymi i ławkami, budowie utwardzonych dojazdów, jak również wykonaniu zieleni urządzonej w tym: założeniu trawników oraz wykonaniu nasadzeń drzew i krzewów, przy czym tereny te stanowić będą ogólnodostępną przestrzeń publiczną i będą pełnić funkcję rekreacyjną i przyrodniczą;
- 2) modernizacji istniejącej drogi osiedlowej i budowie jej przedłużenia o nowy odcinek łączący z ul. Bohaterów Monte Cassino, /1KDD/ wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią.

Ponadto, jak wspomniano na wstępie, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Obszar planu posiada następujące kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”; /wskazano istotne dla obszaru planu/; w tym:

teren inwestycji głównej położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: **1CS – tereny centrum śródmiejskiego** – dla którego określono następujące kierunki zagospodarowania:

OBSZARY URBANIZACJI

CS – tereny centrum śródmiejskiego

Funkcje podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,
- zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa).

Funkcje uzupełniające:

- tereny zieleni urządzonej,
- tereny przestrzeni publicznych,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),

- 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 standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

- ❖ **Uwzględniono:** teren inwestycji głównej /2MW-U/ oraz teren uzupełniający /1MW-U/ przeznaczono pod intensywną zabudowę wielofunkcyjną o charakterze śródmiejskim z zielenią towarzyszącą, miejscami postojowymi i usługami co najmniej w parterze projektowanej zabudowy od strony ul. Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego wzdłuż ciągu pieszo – jezdni na wydzieleniu wewnętrznym (E), natomiast teren inwestycji głównej /3MW-U/ przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności.

W studium wyznacza się obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z rysunkiem Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Wyznacza się obszary, na których możliwe jest rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim;*
- 2) osiedlowe ośrodki usługowe (miejsca centralne);*
- 3) tereny aktywności gospodarczej.*

Obiekty realizowane w zabudowie mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim powinny charakteryzować się wysokimi walorami architektonicznymi i materiałowymi. Ich lokalizacja wiąże się głównie z obszarami zabudowy wymagającej wymiany. Są to tereny poprodukcyjne (w rejonie ulic: Towarowej, Cz. Miłosza i Świętojańskiej), obszar lokalizacji zintegrowanego centrum komunikacyjnego w rejonie dworców PKP i PKS oraz tereny zlokalizowane w rejonach ulic Prezydenta R. Kaczorowskiego, Suraskiej i Jurowieckiej.

Wskazane w Studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią o potencjalnej możliwości ich lokalizacji, nie skutkującej obowiązkiem ich powstania. Szczegółowa lokalizacja tych obiektów zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku Studium

- ❖ **- Odstąpiono od lokalizacji:** nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

- ulice Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego należą do podstawowych przestrzeni publicznych,

W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć do:

- 1) wzmocnienia roli istniejących oraz tworzenia nowych placów, ulic, skwerów i parków, umożliwiających kontakty społeczne oraz uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych i komercyjnych; (...)*
- 4) tworzenia wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych;*

- ulice Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego posiadają wyznaczony na rysunku „Studium ...” „Korytarz ulicy”,

- ❖ **Odniesiono** się do konieczności utrzymania, dostępności i wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych,

- ❖ **Uwzględniono** parametry ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego położonych w wyznaczonym „korytarzu ulicy”.

- /teren inwestycji głównej/ wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

Tabela 1. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych.

(...) Wiersz 3. Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)

Żłobki - 1000 m; Przedszkola: - 500 m; Szkoły podstawowe: - 800 m

- ❖ **Wykazano odległości rzeczywiste** mieszczące się w wartościach zalecanych z wyjątkiem żłobka /brak na obszarze osiedla/.

Tabela 6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,

Kolumna 1: Centrum śródmiejskie i miejsca centralne: - 15-25%.

Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np.: istniejący stan zagospodarowania, wymagania ład przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

❖ Przyjęto:

1MW-U – minimum 5% – ze względu na wielkość działki, istniejący stan zagospodarowania i warunki lokalizacyjne, istniejące dojazdy, parkingi, planowany garaż podziemny i okólną komunikację pieszą z parterem budynku, ponadto przewidziano zieleń w donicach i pojemnikach;

2MW-U i 3MW-U po:- min. 15%

Tabela 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,

Kolumna 1: Centrum śródmiejskie i miejsca centralne: - 50-80%

Wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy należy uszczegółowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejący stan zagospodarowania, wymagania ład przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

❖ Przyjęto:

1MW-U – maksimum 65%;

2MW-U i 3MW-U - maksimum 50%

Wysokość zabudowy

Wprowadza się następujące kategorie wysokości zabudowy:

3) do 25 m;

(...) Poza obszarami wskazanymi, dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczną lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej.

Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania

przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejące budynki wysokie, ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wymagania technologiczne) można przekroczyć ww. wartości graniczne, pod warunkiem wykluczenia negatywnych skutków dla sylwety miasta lub widoków chronionych.

W strukturze przestrzennej miasta można wskazać **charakterystyczne punkty widokowe umożliwiające obserwację panoram i sylwety miasta**. Wśród nich szczególnie ważne są:

1) na kościół pw. św. Rocha:

d) z ul. Słonecznikowej (w rejonie kościoła pw. Św. Jadwigi).

Kształtowanie jednostek kompozycji przestrzennej

W kształtowaniu rozwiązań urbanistycznych jednostek kompozycji przestrzennej należy dążyć do:

(...)

2) budowania ciągłości tkanki miejskiej w jednostkach kompozycji przestrzennej w obszarach braków tej kompozycji;

3) wykreowania nowych jednostek kompozycji przestrzennej w obszarach wymagających przekształceń, nieurbanizowanych i wymagających przekształceń;

4) kontynuowania budowy układów geometrycznych odznaczających się wysokimi walorami kompozycyjnymi, kształtowania nowych układów geometrycznych, w tym szczególnej dbałości w kształtowaniu pierzei ulic i otoczenia obiektów użyteczności publicznej; (...)

7) likwidacji obszarów chaosu, braków lub zakłóceń kompozycji; (...)

9) uwzględniania istniejących dominant ogólnomiejskich, ważnych i lokalnych oraz ważnych przestrzeni publicznych; (...)

12) tworzenia przestrzeni publicznych i miejsc integracji społecznej;

13) lokalizacji dominant i akcentów urbanistycznych.

Kształtowanie sylwety miasta, w tym wysokości zabudowy, widoków i panoram

W kształtowaniu wysokości zabudowy należy dążyć do:

1) ochrony ważnych widoków na dominanty ogólnomiejskie, a w szczególności ograniczenia lokalizowania obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zakłócających te widoki;

Za uzasadnione kompozycyjnie uznaje się lokalizowanie dominant:

1) w rejonach ważnych węzłów komunikacyjnych;

(...)

3) w rejonach „bram” wjazdowych do miasta lub poszczególnych jego części.

Harmonijne wkomponowanie dominant możliwe jest między innymi w rejonach ulic: (...):

5) wzdłuż ul. kard. S. Wyszyńskiego;

6) Boh. Monte Cassino i M. Kopernika

❖ Uwzględniono wytyczne dot. wysokości zabudowy i lokalizacji dominant:

Obszar planu położony jest w wyznaczonych na „Rys. Nr 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - Wysokość zabudowy”, strefach „ważnych widoków” stanowiących jedną z przesłanek „ograniczeń wysokości” zabudowy.

Pierwszy z „ważnych widoków” to widok z ul. Słonecznikowej (w rejonie kościoła pw. Św. Jadwigi) w kierunku do centrum miasta na kościół Św. Rocha przedstawiony na Foto 6. Gabaryty nowej zabudowy położonej w strefie „ważnego widoku” nie naruszają jego istoty oraz sylwety miasta. Analizę przestrzenną usytuowania budynków wysokich i ich wpływu na ukształtowanie kompozycji przestrzennej ważnego widoku i sylwety miasta przedstawiono na Rys. 8 i Fot. 9.

Drugi z „ważnych widoków” położony jest na torowisku linii kolejowej PKP i dotyczy podróży pociągów wjeżdżających lub wyjeżdżających z Białegostoku w postaci „zmieniającego się krajobrazu podczas jazdy za oknami pociągu”. Mijające obrazy jako ulotne należą do kategorii

niematerialnych przeżyć podróży, którzy będą mogli dostrzec bryłę kościoła św. Rocha, stanowiącą dominantę ogólnomiejską, wybitnie dzieło architektury i Pomnik Historii.

Na Foto 7 przedstawiono widok porównawczy, z peronu stacji kolejowej Białystok Zielone Wzgórza, z miejsca oddalonego o ok 550-600 m. na zachód od punktu oznaczonego na „Rys. Nr 5 ...”. Widoczna jest na nim bryła kościoła św. Rocha, po jego lewej stronie wieża ciśnień i dalej po lewej budynek „galeriowca” przy ul. Bohaterów Monte Cassino. Linia czerwona oznaczono górną krawędź „galeriowca”, która wyznacza również górną krawędź zabudowy inwestycji głównej ZPI. Budynek w miejscu istniejącego baru w rejonie Ronda Unii Europejskiej, na wniosek UM podczas konsultacji, będzie mógł być wyższy o trzy kondygnacje, a jego lokalizacja na zdjęciu, ukryta za lub obok wieży ciśnień. Również i w tym przypadku gabaryty nowej zabudowy położonej w strefie „ważnego widoku” nie naruszają jego istoty oraz sylwety miasta.



Foto 6. Widok z ulicy Słonecznikowej w kierunku do centrum Białegostoku.

Nową zabudowę zlokalizowano na rzędnych zbliżonych do posadowienia budynków przy ul. Bohaterów Monte Cassino 3 oraz 5 i 5A /tzw. Galeriewicz/. Maksymalną wysokość zabudowy /teren 2MW-U/ określono na 37 m. /do XI kondygnacji nadziemnych/ tj. porównywalną do wysokości „Galeriowca”. Układ brył od strony ul. Bohaterów Monte Cassino został ukształtowany w oparciu o wysokości budynków pod adresami Nr 3, 5 i 5A tj. odpowiednio budynkami VIII i XI kondygnacyjnymi. Jednak w przeciwieństwie do nich, bryłę XI - kondygnacyjną podzielono dwoma VIII - kondygnacyjnymi łącznikami, pionowych wnęk. Od strony wnętrza w sąsiedztwie ulicy 1KDD wysokość zabudowy została obniżona do VI kondygnacji w nawiązaniu do V kondygnacji na pozostałej części osiedla. Kompozycja zespołu budynków w postaci nasłonecznionych wnętrz otwartych w kierunku południowo – wschodnim tworzy nową jakość przestrzeni dla mieszkańców. Natomiast od strony północno - zachodniej wypełni obecną pustkę przestrzeni i stanie się obudową,

„elementem wyróżniającym istotne kompozycyjnie przestrzenie urbanistyczne” otoczenia dworców PKP i PKS oraz „Intermodalnego węzła komunikacyjnego w Białymstoku - centrum przesiadkowe”. Cały zespół zabudowy potraktowano jako dominantę stanowiącą kompozycyjny kontrapunkt „Galeriowca”. Nowa zabudowa będzie wizytówką miasta oraz „witaczem” podróży komunikacji autobusowej i kolejowej.



Foto 7. Widok z peronu stacji Białystok Zielone Wzgórza w kierunku do centrum Białegostoku, /fragment w powiększeniu/.

Elementem kulminacyjnym zaprojektowanego zespołu „*stanowiącym punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej*” będzie, nowy budynek zaplanowany w miejscu parterowego baru, na działce stanowiącej własność Gminy Białystok. Maksymalną wysokość zabudowy /teren 1MW-U/ określono na 45 m. /do XIV kondygnacji nadziemnych/. Budynek ten łącznie z pozostałą zabudową istniejącą i projektowaną stworzy formę współczesnej „bramy wjazdowej do śródmieścia” z obwodnicy śródmiejskiej ulicą Kardynała Stefana Wyszyńskiego do centrum Białegostoku.

Należy zauważyć, że kontynuacja zabudowy wysokiej jest już możliwa w rejonie dalszej części ul. Bohaterów Monte Cassino i Łomżyńskiej po ich południowo - zachodniej stronie na podstawie ustaleń Uchwały Nr X/150/2025 Rady miasta Białystok z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Centrum i Młodych w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) -etap I, (Dz. Urz. W. P. z 2025 r. poz. 444). Zgodnie z w/w planem miejscowym dopuszczono tam lokalizację budynków o wysokości do 45,0 m.

Opracowany projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, pod względem urbanistycznym, tworzy kompozycyjny pomost w zakresie wielkomiejskiego charakteru, intensywności i wysokości

zabudowy pomiędzy „Galeriowcem” oraz zabudową projektowaną w rejonie ulic: Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Bohaterów Monte Cassino, Łomżyńskiej, Wareckiej i Grunwaldzkiej.

Tabela 8. Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Wiersz 1: Budownictwo mieszkaniowe intensywne; 1 mieszkanie, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 0,8 – max 1,0,

❖ **Przyjęto: 1,0;**

Wiersz 3: Budynki zamieszkania zbiorowego; 100 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 15,

❖ **Przyjęto: 10;**

Wiersz 5: Biura lokalne; 1000m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 10,

❖ **Przyjęto: 10;**

Wiersz 10: Szkoły, przedszkola; 100 zatrudnionych, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 10 – max 15,

❖ **Przyjęto: szkoły, przedszkola, żłobki 10;**

Wiersz 11: Szpitale, kliniki; 10 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 2 – max 3,

Wiersz 12: Przychodnie; 1000 m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 4 – max 8,

❖ **Przyjęto: opieka zdrowotna: 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 4 miejsca do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;**

Wiersz 13: Obiekty handlowe; 1000m² pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 15 – max 20,

❖ **Przyjęto: 15;**

Wiersz 14: Obiekty gastronomiczne; 100 miejsc, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 15,

❖ **Przyjęto: 10.**

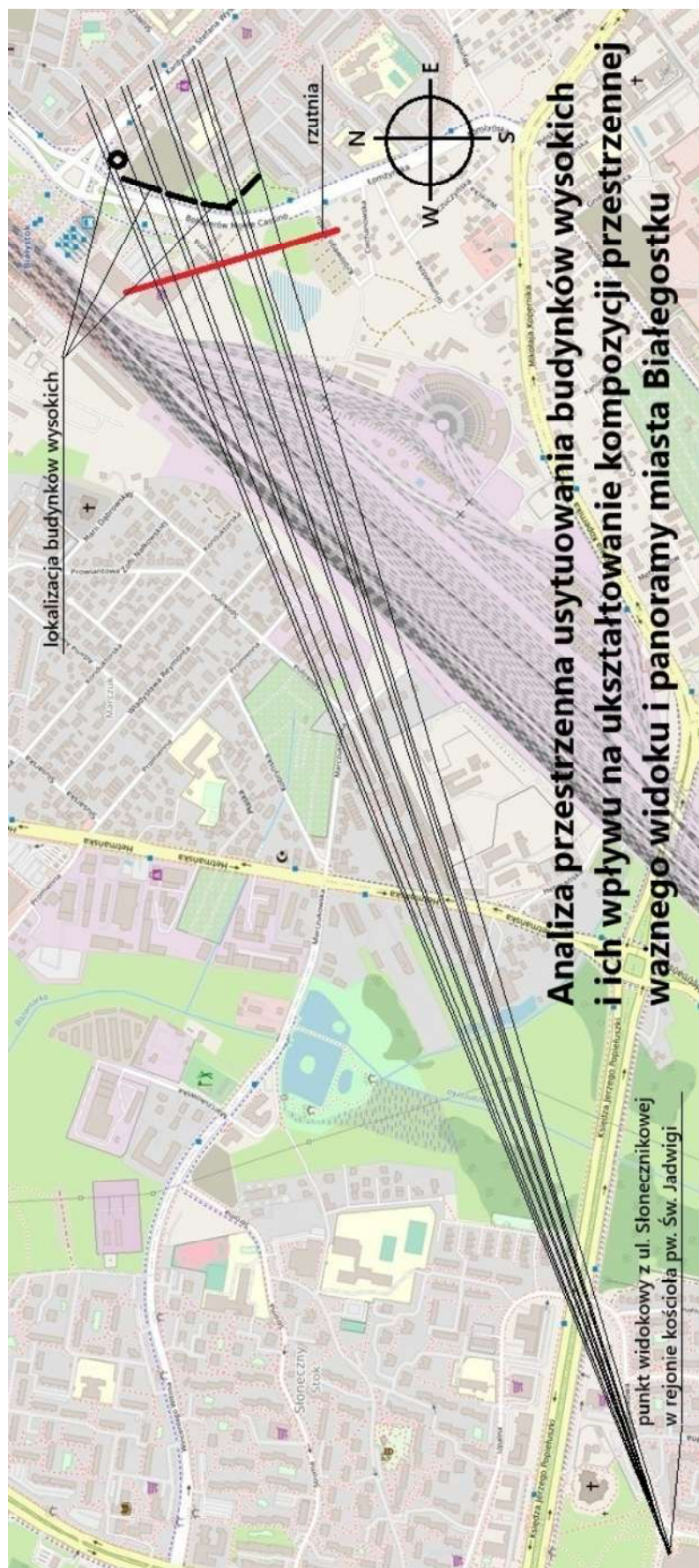
Ponadto zgodnie z kierunkami w „Studium (...)”:

Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na parkingach ogólnodostępnych.

W jednostce Śródmieście (Strefa I), w przypadkach szczególnych, wynikających z uwarunkowań lokalnych, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników niż określone w Tabeli 8, dostosowanych indywidualnie.

❖ **Przyjęto: zabudowa usługowa inna niż w/w: 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej.**

Lokalizacja zabudowy w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Kardynała Stefana Wyszyńskiego ma charakter szczególny. Jest częścią śródmieścia znakomicie skomunikowaną transportem zbiorowym, z b. dużą liczbą miejsc postojowych w pasie drogowym ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego. Niezależne parkingi posiadają Dworce PKP i PKS oraz obiekty usługowe w sąsiedztwie.



Rys. 8. Analiza przestrzenna usytuowania budynków wysokich i ich wpływu na ukształtowanie kompozycji przestrzennej ważnego widoku i panoramy miasta Białegostoku.



Foto. 9. Analiza przestrzenna usytuowania budynków wysokich i ich wpływu na ukształtowanie kompozycji przestrzennej ważnego widoku i panoramy miasta Białegostoku - widok z ulicy Słonecznikowej do centrum /fragment w powiększeniu/ ze wskazaniem /strzałką/ lokalizacji projektowanego zespołu budynków.

8. Podsumowanie

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Przydworcowe w Białymstoku w rejonie ulicy Bohaterów Monte Cassino jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Tym samym, uwzględnia również politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. opracowaną w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalone Uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Obecna polityka przestrzenna m. Białegostoku będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r. chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.