ZARZĄDZENIE NR ....85../26
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia ....05..lutego 2026 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) – etap II

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.[1]) i art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.[2]), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.[3]) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm. [4]) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Przydworcowe, Młodych i Centrum w Białymstoku (rejon ulic Mikołaja Kopernika i Kolejowej) – etap II oraz uzasadnienie zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940 z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 z 2026 r. poz. 24.
[3] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.
[4] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszono w Dz. U. z 2024 r. poz. 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535.

Załącznik
do Zarządzenia Nr.....85...../26
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia ....05....lutego 2026 r.

Lp.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia uwag	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	działki nr 419/41, 419/53, 419/94, 419/93, 419/87, 419/90, 419/91, 419/92, 419/84, 419/83, 419/89, 419/34, 419/23, 419/54 oraz część działek nr 419/50, 419/55 (obr. 05)	**§ 52.1. Teren 18U** – przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną z wyłączeniem lokalizacji zakazuje się lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami. Udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %. Nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20 %. Wysokość budynków maksimum 20 m. Dachy: płaskie, a w przypadku rozbudowy budynków istniejących o innej geometrii dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym, **§ 45.1. Teren 9.1KK,U** – pod tereny komunikacji kolejowej i zabudowę usługową wraz z obiektami i	**nieuwzględniona**	Cały teren objęty uwagą położony w rejonie ul. M. Kopernika w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" znajduje się na obszarze określonym jako 1AG tereny aktywności gospodarczej. Funkcje podstawowe to: zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Ponadto, niektóre z wymienionych działek, zgodnie z informacją otrzymaną od PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., w myśl przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, stanowią obszar kolejowy. Zgodnie z art. 53 ust. 2 ustawy o transporcie kolejowym, w strefie ograniczonego zagospodarowania od obszaru kolejowego o szerokości 20 m obowiązują określone odległości dotyczące lokalizacji nowej zabudowy oraz jej funkcji. Uwzględniając ustalenia Studium oraz z uwagi na potencjalne uciążliwości wynikające z bliskiego sąsiedztwa terenu kolejowego oraz projektowanych dróg publicznych nie zakłada się realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wskazanych terenach. Biorąc pod uwagę powyższe w projekcie planu tereny wskazane w uwadze zostały przeznaczone pod zabudowę usługową, jednak z wyłączeniem niektórych, wrażliwych akustycznie rodzajów usług. W projekcie planu wprowadzono ograniczenia dotyczące lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami.
2.	Dopuszczenie realizacji zabudowy usługowej bez mieszkaniowej wielorodzinnej			**nieuwzględniona**	
3.	Dopuszczenie realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług			**nieuwzględniona**	
4.	Przeznaczenie terenów pod usługi (w tym gastronomii, turystyki sportu i rekreacji, kultury, usługi oświaty, administracji, biur i innych obiektów użyteczności publicznej)			**nieuwzględniona**	

5.	Przeznaczenie terenów pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²	urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą techniczną i zielenią urządzoną z wyłączeniem lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz innych budynków z pomieszczeniami wymagającymi ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami. Udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %. Nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenu komunikacji kolejowej 5 %, dla terenu zabudowy usługowej 20 %. Wysokość budynków maksimum 15 m. Dachy: płaskie, a w przypadku rozbudowy budynków istniejących o innej geometrii dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym.	**nieuwzględniona**	W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonym uchwałą Nr XXII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionym uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. wymienione w uwadze tereny nie zostały wskazane jako obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalenia projektu planu nie mogą naruszać ustaleń Studium, w związku z tym uwagi nie uwzględnia się.
6.	Zmiana parametrów zabudowy: maksymalnej powierzchni zabudowy z 60 % na 70 % terenu inwestycji, a w przypadku jednego zamierzenia inwestycyjnego do 90 %, minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego z 20 % na 10 % terenu inwestycji, maksymalnej wysokości budynków projektowanych i nadbudowy istniejących do maksimum 13 kondygnacji (maksimum 38 m) oraz zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 8,0		**nieuwzględniona**	Wskaźniki powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu zostały ustalone w zakresie określonym w Studium, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, parametrów działki budowlanej i konieczności zapewnienia w jej granicach wymaganych miejsc postojowych oraz innych elementów zagospodarowania ściśle związanych z funkcjonowaniem podstawowego przeznaczenia terenu. W projekcie planu wysokość nowej zabudowy została określona na zasadzie harmonijnego uzupełnienia i kontynuacji zaistniałych już przekształceń tkanki urbanistycznej na terenach sąsiednich, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, bezpośredniego sąsiedztwa budynków podlegających ochronie konserwatorskiej i planistycznej oraz ustaleń Studium. Istniejący budynek wieży ciśnień zlokalizowany na terenie obszaru kolejowego jest obiektem pełniącym rolę techniczną, a nie usługową lub mieszkaniową, a jego wysokość wynika z funkcji użytkowej. Niewielka zajętość terenu przez wieżę ciśnień nie wpływa znacząco na chroniony ustaleniami planu widok na kościół św. Rocha, w odróżnieniu od proponowanej zabudowy usługowo - mieszkaniowej. W związku z tym nie ma możliwości ustalenia wysokości budynków do 38 m oraz nadziemnej intensywności zabudowy, zgodnie z uwagą. Jednocześnie zakłada się możliwość przeanalizowania niewielkiego zwiększenia maksymalnej wysokości budynków na terenie 18U, z uwzględnieniem optymalnej wysokości kondygnacji usługowych, w tym biur wyższej klasy technicznej.
7.	Ustalenia w planie dachów płaskich, a w przypadku rozbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskich lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym		**bezprzedmiotowa**	Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwag postulat.
8.	Ustalenie miejsc do parkowania - zgodnie z **§ 29 ust. 1 i § 30 pkt 2**	§ 29. 1. Ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki	**bezprzedmiotowa**	Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwag postulat.

		budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,0 miejsca postojowego lub garażowego na 1 lokal mieszkalny; 2) zabudowa usługowa: a) administracja, biura – 10 mp na 1000 m² powierzchni użytkowej, b) handel (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) – 15 mp na 1000 m² powierzchni użytkowej, c) obiekty gastronomiczne – 10 mp na 100 miejsc konsumpcyjnych, d) zamieszkanie zbiorowe – 15 mp na 100 łóżek, e) opieka zdrowotna – 3 mp na 10 łóżek lub 5 mp na 1000 m² powierzchni użytkowej, f) teatry i kina – 12 mp na 100 miejsc, g) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 mp na 100 zatrudnionych; 3) usługi inne niż wymienione w pkt 2 – 10 mp na 1000 m² powierzchni użytkowej. 2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, bez określania wskaźników.		
9.	Ustalenie obsługi komunikacyjnej terenów od ul. M. Kopernika oraz projektowanych dróg dojazdowych - zgodnie z § **28 ust. 2**	§ 28. 2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez ulice układu podstawowego m.in. 4KD-G.	**bezprzedmiotowa**	Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwag postulat.
10.	Umożliwienie etapowania inwestycji	Ustalenia planu nie zakazują etapowania inwestycji.	**bezprzedmiotowa**	

11.	Uwzględnienie sadzenia drzew w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej z zachowaniem zasad bezpieczeństwa	§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod komunikację kolejową, ustala się: 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych); 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących i projektowanych szpalerów drzew, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu – do zachowania i uzupełnień; 4) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych, podziemnych i w drogach publicznych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;	**bezprzedmiotowa**	
12.	Ustalenie linii zabudowy od strony ul. M. Kopernika zgodnie z załącznikiem graficznym	Linia zabudowy 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej ul. 4KD-G.	**nieuwzględniona**	Przy drogach wysokiej klasy technicznej (droga główna G), jaką jest ulica Mikołaja Kopernika, ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego ogranicza się liczbę zjazdów. W projekcie planu zakłada się poszerzenie pasa drogowego ul. M. Kopernika o jezdnię dodatkową, służącą do obsługi komunikacyjnej przyległych terenów lub dodatkowy pas przy jezdni głównej (pas wyłączeniowy), z którego powinny odbywać się zjazdy na poszczególne nieruchomości. W związku z tym nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określony w uwadze.
13.	Ustalenie linii rozgraniczającej ul. M. Kopernika po obecnej granicy pasa drogowego	Projektowana linia rozgraniczająca około 16,5 m od granicy działki nr 1 (obr. 08)	**nieuwzględniona**	
14.	Dopuszczenie realizacji zabudowy zwartej z zastosowaniem: wykuszy, nadwieszeń kondygnacji powyżej parteru - zgodnie z uwagą oraz dopuszczenie lokalizacji budynków i ich elementów bezpośrednio po granicy działki	§ 4. 1. pkt 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, 8 i 9, z odstępstwem dla następujących wyjątków: a) dociepleń budynków istniejących, b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających	**nieuwzględniona**	Odległości budynków oraz poszczególnych elementów budynku od granicy z działką sąsiednią zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W szczególnych przypadkach, głównie związanych z zabudową pierzejową (zwartą), w planach miejscowych ustala się sytuowanie budynków po granicy działek. Poprzez zabudowę pierzejową (zwartą) należy rozumieć budynki usytuowane wzdłuż ulic i innych przestrzeni publicznych zgodnie z linią zabudowy obowiązującą na całej szerokości działki, lokalizowane po granicy działki lub w sposób określony na rysunku planu, umożliwiający kontynuację zabudowy, przy czym przerwy dopuszcza się jedynie w miejscach przejść i przejazdów bramowych. Na przedmiotowym obszarze nie występują budynki zlokalizowane po granicy z działką sąsiednią, a zabudowa wzdłuż ul. M. Kopernika nie ma charakteru zabudowy pierzejowej (zwartej).

		poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji, d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;		Z uwagi na powyższe nie wprowadzono do projektu planu zapisów o lokalizacji zabudowy po granicy z działką sąsiednią oraz nie ustalono zabudowy w formie zwartej. W sporządzanych na obszarze miasta Białegostoku projektach planów miejscowych przyjmuje się, że nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą m.in.: elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji. Formułowanie innych, odmiennych od przyjętych na obszarze całego miasta, zasad kształtowania zabudowy w odniesieniu do działek wskazanych w uwadze nie byłoby zasadne. Proponowane w uwadze rozwiązania dotyczące nadwieszeń wyższych kondygnacji wykraczających poza linie zabudowy podpartych słupami nie mieszczą się w definicji wykuszu i również byłyby sprzeczne z przyjętą w projekcie planu i innych sporządzanych planach regułą.
15.	Dopuszczenie lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych od strony ciągów pieszo-jezdnych		**nieuwzględniona**	W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774), zgodnie z art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, w tym sezonowych ogródków gastronomicznych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane nie należą do zakresu ustaleń planu miejscowego.
16.	Ustalenie zakazu grodzenia terenu z wyjątkiem ogrodzenia od torów kolejowych		**nieuwzględniona**	
17.	Ustalenie realizacji garaży w formie wbudowanej w budynki z wjazdami od strony ul. M. Kopernika i projektowanych dróg dojazdowych		**nieuwzględniona**	Wskaźniki miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów, które należy zapewnić w granicach działki budowlanej, zostały określone w projekcie planu. Sposób zapewnienia miejsc postojowych – w kondygnacjach podziemnych, w kubaturze budynku, czy też w poziomie terenu, zależy od przyjętych rozwiązań projektowych, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu miejscowego, z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych oraz przepisów odrębnych. Organizacja ruchu, w tym lokalizacja zjazdów na działkę, również nie jest przedmiotem ustaleń planów miejscowych. Określenie szczegółowych

					zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek należy do zarządcy drogi, który w świetle ustawy o drogach publicznych wydaje zezwolenie na zjazd dla danej inwestycji lub lokalizację skrzyżowania.
18.	Nakaz stosowania dobrej jakości materiałów wykończenia elewacji i nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury oraz zakaz stosowania materiałów nisko gatunkowych np. sidingu			**nieuwzględniona**	Ustalenia projektu planu nie precyzują rodzaju materiałów, z wyjątkiem budynków zabytkowych lub objętych ochroną planistyczną. Ustalenia dotyczące jakości materiałów to zapisy nieprecyzyjne i byłyby trudne do wyegzekwowania na etapie zatwierdzania projektu budowlanego.
19.	Dopuszczenie nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynków (nr ewid. 856, 859, 864) oraz innych budynków istniejących nie objętych ochroną planistyczną ani konserwatorską	działka nr 419/54 oraz część działek nr 419/50, 419/77 (obr. 05)	§ 45. 1. Teren 9.1KK,U: udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %. Nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla terenu komunikacji kolejowej 5 %, dla terenu zabudowy usługowej 20 %. Wysokość budynków maksimum 15 m.	**bezprzedmiotowa**	Wskazane w uwadze budynki nie są zabytkami i nie są objęte ochroną planistyczną. Co do zasady istnieje możliwość rozbiórki, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy budynków nie podlegających ochronie, zgodnie z ustaleniami projektu planu i przepisami odrębnymi.
20.	Dopuszczenie nadbudowy, przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki budynku parowozowni (nr ewid. 851) oraz wieży ciśnień (nr ewid. 855)	część działek nr 419/55, 419/77 (obr. 05)	§ 12. 1. Obejmuje się ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków (wieża ciśnień w rejon ul. M. Kopernika), oznaczony odpowiednio na rysunku planu: 2. W odniesieniu do ww. budynku: 1) nakazuje się zachowanie: a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej, b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia dachu lub ich przywrócenie, c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych, d) formy, podziałów i materiału wykonania stolarki okiennej i drzwiowej lub ich przywrócenie, e) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie;	**nieuwzględniona**	Budynek parowozowni położony przy ul. M. Kopernika 50 został objęty ochroną planistyczną, a budynek wieży ciśnień jest zabytkiem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. W projekcie planu został określony zakres dopuszczalnych przekształceń tych budynków, w tym zasady rozbudowy oraz zakaz rozbiórki i nadbudowy.

			2) dopuszcza się: rozbudowę budynku uwzględnieniem z wyraźnym wyodrębnieniem nowoprojektowanej części od budynku istniejącego np. zastosowanym materiałem - zastrzeżeniem lit. c, c) rozbudowę budynku wyłącznie w zakresie pierwszej kondygnacji nadziemnej; 3) zakazuje się: nadbudowy budynku oraz docieplenia budynku z zewnątrz. § 13. 1. Obejmuje się ochroną niezabytkowy budynek parowozowni PKP - powojenny modernizm z obrotnicą parowozów - konstrukcja inżynierska, oznaczony odpowiednio na rysunku planu: 2. W odniesieniu do ww. budynku: 1) ustala się zachowanie: a) wysokości budynku, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki), b) typu dachu i nachylenia połaci dachowych, c) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych, d) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego oraz materiału wykończenia elewacji lub ich przywrócenie; 2) dopuszcza się rozbudowę oraz funkcjonalne powiązanie budynków z zabudową nowoprojektowaną, z uwzględnieniem czytelnego wyodrębnienia bryły obiektu objętego ochroną; 3) zakazuje się: nadbudowy budynku oraz docieplenia budynku z zewnątrz. W przypadku zmiany formy ochrony ww. budynków ustalenia planu stosuje się odpowiednio.		

21.	Uszczegółowienie zapisów dotyczących drzew wartościowych wskazanych do zachowania poprzez dodanie ustalenia ochrony ww. drzew	Cały obszar objęty projektem planu	§ 4. 2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, tj. klonów srebrzystych, klonów, lip, sosen, jesionów, brzóz, kasztanowców i wiązu oznaczonych na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie; 2) dopuszcza się: a) wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia, b) wycinkę drzew rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych, ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.	**bezprzedmiotowa**	Wybrane drzewa w większości gatunków rodzimych, nieinwazyjnych o prawidłowym pokroju i rozmiarach, wyróżniające się na tle krajobrazu, zostały wskazane na podstawie sporządzonej waloryzacji istniejącego drzewostanu i oznaczone na rysunku planu, jako drzewa wartościowe, w celu ich ochrony. Zostały w ten sposób wskazane spośród wszystkich drzew występujących na obszarze objętym projektem planu. Możliwość ewentualnej wycinki ww. drzew wartościowych została ograniczona i może być spowodowana wyłącznie względami sanitarnymi oraz zagrożenia ludzi lub mienia. Jest to jednoznaczne z objęciem ochroną ww. drzew. Korekta ustaleń projektu planu w tym zakresie nie jest zasadna ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawarty w treści uwagi postulat.
22.	Ustalenie zapisów precyzujących sposób określania rzeczywistej lokalizacji drzewa wartościowego w przypadkach niedokładności pomiaru lub rozbieżności oznaczenia planistycznego z podkładem geodezyjnym			**nieuwzględniona**	Projekty mpzp są opracowywane na aktualnych podkładach geodezyjnych, z wykorzystaniem innych danych, w tym przestrzennych, zawierających informacje niezbędne w procesie ochrony drzew (ortofotomapa, inwentaryzacje i wizyty w terenie, dane z innych departamentów urzędu i instytucji, wskazania z opracowania ekofizjograficznego). Mapa zasadnicza to podstawowy dokument geodezyjny i kartograficzny zawierający szczegółowe dane o terenie, w tym ewidencję gruntów i budynków, ukształtowanie terenu oraz lokalizację sieci uzbrojenia terenu. Oznaczenia drzew, które są treścią mapy zasadniczej umożliwiają ich identyfikację w terenie, jednak w przypadku braku oznaczenia drzew na podkładzie geodezyjnym, na rysunku planu wskazuje się orientacyjną lokalizację ww. drzew wartościowych na podstawie wizyt i pomiarów w terenie. Dodatkowo, sporządzona do projektu planu waloryzacja istniejącego drzewostanu, z określeniem m.in. gatunku i pokroju, pozwala na jednoznaczne wskazanie drzewa podlegającego ochronie. Dodatkowe uszczegółowienie zapisów planistycznych z tym zakresie, zaproponowane w uwadze, nie jest zasadne.
23.	Ustalenie strefy ochronnej obejmującą rzut korony drzewa wartościowego powiększony o minimum 1,5 m oraz dodatkowych ustaleń w ww. strefie - zgodnie z uwagą			**nieuwzględniona**	Zasięg systemu korzeniowego niejednokrotnie nie odpowiada rzutowi i rozpiętości korony, często rozbudowuje się znacznie szerzej, by pobierać wodę i składniki odżywcze oraz zapewnić stabilność. Każdorazowo, planowaną realizację zabudowy i zmiany zagospodarowania terenu w sąsiedztwie drzewa, powinno się poprzedzić wykonaniem analizy uwzględniającej lokalizację drzewa, jego cechy gatunkowe i docelowe rozmiary oraz niezbędną odległość zapewniającą bezpieczeństwo wykonywania prac budowlanych, bez zagrożenia jego uszkodzenia. W związku z tym w projekcie planu został zawarty zapis o konieczności utrzymania terenu biologicznie czynnej wokół pnia drzewa, a w przypadku braku takiej możliwości stosowanie nawierzchni przepuszczalnych. Zaproponowane w uwadze zapisy nie zawsze są możliwe do spełnienia, m.in. ze względu na istniejące zagospodarowanie, np. lokalizację drzewa
24.	Zachowanie terenu biologicznie czynnego minimum 4 m wokół pnia drzewa wartościowego oraz dodatkowych zapisów z nim związanych - zgodnie z			**nieuwzględniona**	

	uwagą				w liniach rozgraniczających pasa drogowego lub innych przestrzeni publicznych, czy w bliskim sąsiedztwie istniejących budynków. W takich przypadkach zachowanie strefy ochronnej, terenu biologicznie czynnego i innych zapisów z nimi związanych, zaproponowanych w uwadze, nie jest możliwe. Niezależnie od tego, przy lokalizacji nowej zabudowy oraz zmianie zagospodarowania terenu w sąsiedztwie ww. drzew, należy spełnić wszystkie ustalenia planu miejscowego, co jest weryfikowane na kolejnych etapach procedury związanej z realizacją inwestycji.
25.	Ustalenie sposobu wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w sąsiedztwie korony drzewa wartościowego wskazanego do zachowania lub jego strefy ochronnej			**nieuwzględniona**	Przyjęte rozwiązania planistyczne nie stoją w sprzeczności z ochroną drzew wartościowych wskazanych do zachowania. W projekcie planu linie zabudowy określone zostały z uwzględnieniem wartościowych drzew i w sposób nie kolidujący z ich ochroną. Poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy należy rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki. W wyjątkowych przypadkach, wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w niewielkiej odległości od drzewa wartościowego, konieczne jest uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu obu tych elementów planu miejscowego, poprzez odpowiednie usytuowanie lokalizowanie budynku na działce, z zachowaniem wymaganej odległości od drzewa, która zapewni jego zachowanie i pozwoli na dalszy, niezakłócony wzrost. Ponadto, wyznaczone pojedyncze drzewa wartościowe oraz szpalery drzew w większości przypadków funkcjonują w wykształconym już, w znacznej części zrealizowanym układzie komunikacyjnym.
26.	Dopuszczenie wycinki drzewa wartościowego ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi i mienia			**bezprzedmiotowa**	Uwagę uznano za bezprzedmiotową, ponieważ ustalenia projektu planu w całości wypełniają zawartą w treści uwagi postulat.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski