

**ZARZĄDZENIE NR 844...../21**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia 12 października 2021 r.**

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

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.<sup>1</sup>) w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.<sup>2</sup>) 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.<sup>3</sup>) zarządzam, co następuje:

**§ 1**

**Uwzględnia się wnioski dotyczące:**

- 1) pozostawienia dojrzałych i wartościowych drzew w dobrym stanie jako priorytetu przy planowaniu nowej zabudowy;
- 2) przeznaczenia terenu pod zieleni urządzoną, z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu, części działek nr 508, 510/1, 510/2, 518/7 i 519/1 oraz działki nr 519/2 w rejonie ulic Alei Solidarności i Choroszczańskiej;
- 3) przeznaczenia pod zieleni urządzoną terenu istniejącego sadu, na części działek nr 455/1, 458/4 i 454 w rejonie skrzyżowania ulic Alei Solidarności i Zwycięstwa;
- 4) zachowania dostępności co najmniej jednej kondygnacji użytkowej z przestrzeni publicznej w przypadku lokalizacji zabudowy wielorodzinnej;
- 5) możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami co najmniej w parterach budynków na działkach nr 479/19, 479/21 i 481/11 oraz na części działek nr 481/10, 479/12, 479/17, 479/18, 479/20 i 479/22 w rejonie ul. Zwycięstwa i Choroszczańskiej;
- 6) uwzględnienia wysokości zabudowy co najmniej do 25 m oraz zastosowania dachów płaskich do 15° i dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków po granicy, na działkach nr 479/19, 479/21 i 481/11 oraz na części działek nr 481/10, 479/12, 479/17, 479/18, 479/20 i 479/22 w rejonie ul. Zwycięstwa i Choroszczańskiej;
- 7) umożliwienia realizacji zabudowy podziemnej (w tym garaży podziemnych), na działkach nr 479/19, 479/21, 481/11, 481/4, 481/5, 481/6, 479/16, 481/10, 479/12, 479/17, 479/18, 479/20 i 479/22, za wyjątkiem terenów niezbędnych do poszerzenia pasów drogowych ul. Zwycięstwa i Choroszczańskiej;
- 8) umożliwienia obsługi komunikacyjnej od otaczających ulic wokół terenu inwestycji;

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1834.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i 922.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922, 1211, 1551 i 1718.

- 9) przyjęcia wskaźnika miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz miejsc postojowych dla zabudowy usługowej – 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej oraz ustalenia zasad przeliczania miejsc postojowych bez uwzględnienia powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych;
- 10) lokalizacji drogi łączącej ul. Kolejową z Choroszczańską i dalej z Aleją Solidarności;
- 11) lokalizacji drogi publicznej przez działkę nr 518/12 od strony działki nr 511 umożliwiającej połączenie komunikacyjne z ulicą Choroszczańską;
- 12) odstąpienia od lokalizacji drogi publicznej przez na części działek nr 518/7, 518/12 i 518/8, w kierunku działek nr 518/9 i 519/1.

## § 2

### 1. Nie uwzględnia się wniosków dotyczących:

- 1) wykonania inwentaryzacji zieleni przed rozpoczęciem prac planistycznych i przystąpienie do sporządzenia planu dopiero na jej podstawie;
- 2) wykonania inwentaryzacji zieleni przez uprawnionego specjalistę;
- 3) przeznaczenia pod zieleń urządzoną działek nr 511, 518/8, 518/12 i część działek nr 510/1, 510/2, 518/7, 519/1 w rejonie ul. Alei Solidarności i Choroszczańskiej, z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu;
- 4) zachowania historycznej skali i funkcji ul. Choroszczańskiej na odcinku od ul. Jadwigi Klimkiewiczowej do Alei Solidarności na działkach nr 477, 464 i części działki nr 469/2, zabudowanej części działek nr 470/2, 471, 476/1, 476/2, 475/1, 475/2, 502, 503/1, 503/2, 504, 505, 506 i 507;
- 5) objęcia ochroną zabytkowych budynków mieszkalnych powstałych przed 1939;
- 6) zastosowania zerowej stawki procentowej w przypadku braku zmiany funkcji i gabarytów nieruchomości;
- 7) zastosowania najmniejszych przewidzianych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białostok współczynników liczby miejsc parkingowych z możliwością ich bilansowania w parkingu wielopoziomym dostępnym dla większego obszaru;
- 8) przyjęcia jako priorytet tworzenie dróg pieszych i pieszo-rowerowych, w dalszej kolejności pieszo-jezdnych, stref zamieszkania oraz stref ruchu ograniczonego;
- 9) umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wykonania usług co najmniej w parterach budynków, z zastosowaniem wysokości zabudowy co najmniej do 25 m i dachów płaskich do 15° oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji budynków po granicy, na działkach nr 481/4, 481/5, 481/6 i 479/16 oraz na części działek nr 481/10, 479/12, 479/17, 479/18, 479/20 i 479/22 w rejonie ul. Zwycięstwa i Choroszczańskiej;
- 10) wprowadzenia na terenie działek nr 479/12, 479/16, 479/17, 479/18, 479/19, 479/20, 479/21, 479/22, 481/4, 481/5, 481/10 i 481/11 w rejonie ul. Zwycięstwa i Choroszczańskiej dominant w narożnikach ulic o wysokości do 32 m, współczynnika intensywności zabudowy nie mniejszego niż 6 – w przypadku uwzględnienia jedynie kondygnacji nadziemnych i nie mniejszego niż 8,5

– w przypadku kondygnacji podziemnych, a także ustalenia powierzchni zabudowy na maksimum 60%;

11) przeznaczenia części działek nr 479/11 i 480/1 przy ul. Choroszczańskiej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową;

12) wprowadzenia na terenie działek nr 510/1, 510/2, 518/7, 518/8 i 518/12 w rejonie Alei Solidarności maksymalnych parametrów zabudowy: powierzchnia zabudowy - 60%, intensywności zabudowy - 4,5, powierzchni biologicznie czynnej - 25%, wysokości zabudowy - 35 m i 27 m;

13) lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej w odległości ok. 3 m od Alei Solidarności na działkach nr 510/1, 510/2, 518/7.

2. Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w ust. 1, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

### § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Nikiforowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

**Uzasadnienie nieuwzględnienia wniosków, o których mowa w § 2 ust. 1**

**Ad. pkt 1 i 2**

Podstawowym źródłem informacji o środowisku przy sporządzaniu projektów planów miejscowych jest opracowanie ekofizjograficzne. Opracowanie to, w świetle ustawy Prawo Ochrony Środowiska (art. 72 pkt 5), stanowi dokumentację, sporządzoną na potrzeby m.in. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania. Ekofizjografia dostarcza merytorycznych podstaw do kształtowania polityki ochrony i wykorzystania walorów i zasobów środowiska przyrodniczego w zagospodarowaniu przestrzennym. Właściwe zagospodarowanie przestrzenne powinno zapewnić odpowiednie warunki do funkcjonowania ekosystemów, prowadzenia działalności gospodarczej i poprawy życia ludności, w celu realizacji zasad zrównoważonego rozwoju gminy. Opracowanie ekofizjograficzne nie stanowi aktu prawnego, ale jest wymagane przy sporządzaniu planu miejscowego.

Art. 71 ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje, że zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania m.in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W art. 72 tej ustawy jest mowa o tym, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, a wymagania te określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych.

Wnioskowana inwentaryzacja drzewostanu przez uprawnionego specjalistę jest wymagana do uzyskania zezwolenia na wycinkę drzew oraz krzewów na terenie inwestycji i w jej obrębie. Inwentaryzacja dendrologiczna jest wówczas opracowywana zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie przyrody. Do opracowania planistycznego tak szczegółowe dane nie są wymagane.

Na potrzeby przedmiotowego projektu planu została natomiast sporządzona uproszczona inwentaryzacja i waloryzacja drzewostanu. Opracowanie to powstało na wstępnym etapie procedury planistycznej. Zostało wykonane przez pracowników tut. Departamentu, którzy posiadają odpowiednie kierunkowe wykształcenie i zajmują się aspektami środowiska przyrodniczego w opracowaniach planistycznych, w tym kwestiami dotyczącymi drzew.

Opracowanie zawiera część opisową (wykaz zinwentaryzowanych roślin: numer inwentaryzacyjny drzew, określenie rodzaju/gatunku, dokumentacja fotograficzna, wskazanie drzew cennych) i graficzną (lokalizacje drzew z czytelnym oznaczeniem naniesione na aktualną mapę zasadniczą).

Zebrane w ten sposób dane, stanowiące uzupełnienie innych materiałów planistycznych, zostały wykorzystane w analizach przy powstawaniu projektu planu, w tym rozstrzygnięć dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów.

### **Ad. pkt 3**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku obszar, na którym sporządzany jest projekt planu oznaczony został jako 1CS - tereny centrum śródmiejskiego, zaliczane do obszarów urbanizacji. Na tych terenach funkcje podstawowe to: zabudowa usługowa, wytwórczość drobna, zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności oraz zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa). Funkcje uzupełniające to: zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna oraz istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. Przeznaczenie powierzchni ok. 2,4 ha z tego obszaru, pod lokalizację zieleni publicznej - parku m.in. na terenach działek nr 511, 518/8, 518/12 i część działek nr 510/1, 510/2, 518/7 i 519/1 z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu nie jest przewidziane w studium, gdyż nie jest to teren szczególnie predystynowany do tego rodzaju przeznaczenia.

Zadaniem planu jest utworzenie wysokiej jakości zabudowy śródmiejskiej. Projekt planu zakłada odpowiednie przekształcenia obszaru, gdzie atrakcyjny teren, położony w centrum, z dużym potencjałem, zyska najlepsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne oraz komunikacyjne. Zabudowa śródmiejska wprowadzona przez ustalenia projektu planu, w której to skład wchodzić będzie zarówno zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, jak i mieszkaniowa wielorodzinną, całkowicie zmieni charakter tego terenu. Biorąc pod uwagę zasady zrównoważonego rozwoju i przekształcenia zakładane na tym obszarze, w projekcie planu przewiduje się zapewnienie prawidłowego układu drogowego oraz niezbędnych terenów zieleni urządzonej i innych celów publicznych.

Na podstawie inwentaryzacji i waloryzacji drzewostanu przeprowadzonej na tym obszarze przez pracowników tut. Departamentu, zostały wyodrębnione tereny, na których istniejące drzewa zostaną zachowane i wkomponowane w projektowaną zielenią urządzonej. Jednakże działki nr 511, 518/8, 518/12 i części działek nr 518/7, 510/2 nie zostały przewidziane pod zielenią urządzonej, gdyż na przedmiotowym terenie licznie występują drzewa z gatunku klon jesionolistny (*Acer negundo* L.). Jest to gatunek obcy i inwazyjny, stanowiący duże zagrożenie dla miejscowej różnorodności biologicznej. W szybkim tempie kolonizuje siedliska antropogeniczne, jak i niestety cenne pod względem przyrodniczym naturalne siedliska oraz ekosystemy otwarte. Pojawienie się samosiejek i ich wzrost, na przedmiotowym terenie, nastąpił w wyniku jego nieeksploatowania i zaniedbania.

Przeprowadzona waloryzacja drzewostanu uwzględnia w szczególności ochronę gatunków rodzimych i nieinwazyjnych. Z uwagi na powyższe jedynie na działce 510/1 i części działek nr 510/2 i 508 został wyodrębniony teren pod zielenią urządzonej, natomiast na działce nr 518/7 wskazano do zachowania i uzupełnienia szpalery drzew. Natomiast działka nr 519/1 częściowo stanowi istniejący dojazd do zachowania, a istniejąca zielenią wskazana jest do wykorzystania jako zielenią urządzonej.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania pozwolą na wprowadzenie nowej zabudowy i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych, a także zachowanie części istniejącego drzewostanu oraz jego wkomponowanie w nowe założenia zieleni urządzonej.

### **Ad. pkt 4**

Budynki położone na działkach przy ul. Choroszczańskiej na odcinku od ul. Jadwigi Klimkiewiczowej do Alei Solidarności nie są wpisane do rejestru zabytków, nie są włączone do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, nie są też położone na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, w związku z czym nie mają tu zastosowania przepisy odrębne dotyczące ochrony kultury i zabytków.

W celu ochrony obszarów historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych osiedli mieszkaniowych, zespołów budowlanych i otoczenia zabytków, podlegających rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy zostały wskazane strefy ochrony konserwatorskiej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Obszar w rejonie ul. Choroszczańskiej nie został wskazany do takiej ochrony. Nie ma więc wskazań do objęcia ochroną istniejącej fragmentarycznej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Choroszczańskiej.

#### **Ad. pkt 5**

Kwestia ewentualnej ochrony budynków wybudowanych przed 1939 r. była przedmiotem analiz z udziałem Miejskiego Konserwatora Zabytków. W planie przewiduje się ochronę planistyczną niektórych budynków, ale jedynie wybranych, m.in. wskazanych w Studium.

Obejmowanie ochroną wszystkich budynków, sugerując się jedynie datą ich powstania sprzed 1939 r. jest nieuzasadnione, jak dowodzą cytowani poniżej specjaliści z zakresu ochrony zabytków. (...) *Określenie „zabytek” w języku polskim ma kilka znaczeń, z których dwa są podstawowe. W ujęciu potocznym oznacza rzecz z przeszłości w ogóle. W ujęciu prawnym natomiast to przedmiot lub obiekt poddany ochronie prawnej ze względu na szczególne wartości, stwierdzone naukowo i potwierdzone formalnie wpisem do rejestru zabytków.*

*Rozbieżność między pojęciem potocznym a określeniem prawnym powoduje, że nie zawsze następuje prawidłowe rozróżnienie merytoryczne między obiektem historycznym – czyli po prostu dawnym (tj. powstałym przed dniem dzisiejszym i należącym do przeszłości) – a zabytkowym – czyli dawnym, ale wybranym do indywidualnej ochrony prawnej. [np. poprzez wpis do rejestru zabytków, włączenie do ewidencji wojewódzkiej lub gminnej lub ustalenia planu miejscowego przyp.: MKZ]. O ile ocena wartości rzeczy dawnej nie musi kierować się wyłącznie kryteriami naukowymi, o tyle formalne potwierdzenie statusu zabytku wymaga oceny ...*

W obowiązujących przepisach prawa brak jest powszechnie przyjętych kryteriów oceny wartości zabytkowej. Nieumiejętność jej dokonania sprawia, że wyciągane są rozbieżne wnioski.

(...) *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w art. 3 pkt 1 zawiera definicję zabytku, określając go jako „nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły (...) których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową”.*

*Sformułowanie ustawy zawiera zasadę wyboru, jakkolwiek nie wyraża tego expressis verbis. Wybór zaś oznacza, że historyczny obiekt proponowany do indywidualnej ochrony konserwatorskiej w celu jego zachowania powinien mieć wartości wyższe wobec innych obiektów tego samego typu i ponadprzeciętne. Powinny być one wyrażone przez materialne elementy historyczne obiektu. Zasada wyboru jest zgodna z duchem ww. ustawy. Jest więc prawnie obowiązującą i prawidłową merytorycznie, a w sprawach bezpośrednio dotyczących wpisu do rejestru stanowi punkt wyjścia.*

(...) *Podstawą ustalenia wartości musi być analiza porównawcza, powołująca inne obiekty, wydarzenia, zjawiska, mogące mieć wpływ na ocenę badanego obiektu. Dopiero na tym tle można umieścić go we właściwym miejscu w hierarchii wartości obiektów historycznych. Ocena wartości zabytkowej wymaga pogłębionej wiedzy, a przynajmniej orientacji w różnych dziedzinach wiedzy historycznej. Z pewnością nie jest to zadanie dla laika, a nawet dla fachowca o wąskiej specjalizacji. Niekiedy wymaga współdziałania specjalistów z kilku dziedzin nauki historii. Zabytkoznawstwo jest więc bogatą dziedziną*

wiedzy, służącą do precyzyjnego ustalenia wartości lub ich braku, niezależnie od wieku obiektu. To stwierdzenie jest ważne, nie wszystko bowiem co stare, nie wszystko co się może komuś podobać jako obiekt dawny, a nawet nie wszystko co może być przedmiotem prac naukowych można uznać za zabytek, podlegający ochronie prawnej. W praktyce decyzje konserwatorskie są nierzadko kwestionowane nie z pozycji naukowych, ale za parawanem „potrzeby społecznej” lub „odczucia”, za czym najczęściej kryją się osobiste emocje lub własne interesy czy chęć rozgłosu.

(...) Wartość historyczna nie występuje więc samodzielnie jako metryka, ale zawsze w powiązaniu z inną wartością jako świadectwo czegoś nieprzeciętnego, ważnego, niezwykłego, co zdarzyło się w przeszłości. Dlatego data powstania obiektu jeszcze nie zapewnia, a jej fetyszyzacja a priori prowadzi do nadawania miana zabytku dowolnym grupom obiektów przeciętnych, powstałych w dowolnie wybranej epoce, tylko dlatego, że powstały przed dniem dzisiejszym. Prowadzi to do wynaturzenia pojęcia zabytku, swego rodzaju „dewocji zabytkowej” (jeśli powodowana bezinteresownością) lub do świadomego nadużycia (jeśli powodowana wymiernym interesem). W praktyce zdarza się i jedno, i drugie.

Przytoczone, kursywą akapity stanowią cytaty fragmentów artykułu autorstwa nieżyjącego architekta, konserwatora zabytków i rzeczoznawcy Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego Michała Tadeusza Witwickiego „Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków”, „OCHRONA ZABYTKÓW” Nr 1 2007.

Należy przypomnieć również stanowisko obecnego Generalnego Konserwatora Zabytków prof. M. Gawin zawarte w piśmie z dnia 15 lutego 2016 r. :

(...) Należy podkreślić, że termin » zabytek «, odnoszący się do świadectwa minionej epoki, nie dotyczy dzieł powstałych wyłącznie przed 1945 r. lub w pierwszej dekadzie powojnia (lata 40. i 50. XX w.). Nie może być też rozumiany wyłącznie jako dzieło twórcy nieżyjącego. Ani cezura czasowa zamykająca się na latach 50. XX w., ani śmierć twórcy obiektu nie przesądzają o tym, czy dany obiekt jest zabytkiem w myśl ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. (...) O zabytkowym charakterze przemawiają przede wszystkim jego wartości: artystyczne, naukowe lub historyczne. Dlatego do kompetencji wojewódzkich konserwatorów zabytków, jako organów wyspecjalizowanych, realizujących kluczowe zadania wynikające z ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, należy podjęcie decyzji oraz jej uzasadnienia czy dany obiekt (ruchomy bądź nieruchomy), z uwagi na swoje walory, należy do minionej epoki, czy też nie.

Prowadzenie rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków, a w szczególności wydawanie rozstrzygnięć w tym zakresie, należy do kompetencji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **Ad. pkt 6**

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczący określania obowiązkowo w planach miejscowych stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w treści planu został spełniony wymóg ustawowy. Opracowanie planu miejscowego dla danego terenu niesie ze sobą wzrost wartości nieruchomości w przypadku przeznaczenia tych terenów pod zabudowę, tym bardziej, gdy zakładane możliwości inwestycyjne w planie na tym terenie będą zdecydowanie większe niż dotychczas. Na tym obszarze nie zakłada się terenów, na których funkcja oraz gabaryty zabudowy pozostaną niezmiennie. Jedynymi obszarami, na których nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości są tereny komunikacji i zieleni urządzonej. Jednocześnie należy podkreślić, iż ostateczne przesądzenie co do konieczności uiszczenia opłaty będzie prowadzone odrębną procedurą. Zasady określania wartości nieruchomości zawarto w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm).

Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty planistycznej bierze się pod uwagę jej przeznaczenie przed uchwaleniem planu miejscowego oraz jej przeznaczenie po uchwaleniu planu miejscowego. Opłata planistyczna zostaje naliczona zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego, więc ewentualne naliczanie opłaty planistycznej wynikać będzie z faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, a nie z samego zapisu planu miejscowego.

#### **Ad. pkt 7**

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku wskaźniki miejsc postojowych są zróżnicowane w zależności od wyznaczonych stref miasta. W rejonie ścisłego centrum są one niższe w stosunku do pozostałej części miasta ze względu na to, że jest to obszar o najwyższej gęstości celów podróży. Teren ścisłego centrum jest już w większości zagospodarowany z możliwością uzupełnień, często na bardzo małych działkach budowlanych i w takich przypadkach stosuje się najniższy wskaźnik miejsc postojowych. Na przedmiotowym terenie zakłada się powstanie nowej zabudowy śródmiejskiej, a nie jedynie uzupełnienie zabudowy istniejącej. Wskaźnik miejsc parkingowych zostanie ustalony jak dla jednostki śródmiejskiej i będzie się zawierał we wskazanym przedziale dla tej strefy. Jednak z uwagi na zakładane duże przekształcenia tego obszaru, nie przewiduje się przyjęcie wskaźnika na poziomie minimalnym.

Ponadto, projekt miejscowego planu nie zakłada budowy parkingów wielopoziomowych ogólnodostępnych. Zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie inwestor ma obowiązek, zagospodarowując swoją działkę budowlaną, zapewnić na niej miejsca postojowe stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zagospodarowania. Parkingi wielopoziomowe mogą być więc lokalizowane, w zależności od potrzeb, w ramach zakładanej nowopowstającej zabudowy.

#### **Ad. pkt 8**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie kształtowania systemów komunikacji, ustala się jedynie parametry techniczne dróg, tj. szerokości w liniach rozgraniczających terenów, a w przypadku ulic dodatkowo ich klasyfikację techniczną i przekroje poprzeczne jezdni. Szczegółowe rozwiązania techniczne (geometria skrzyżowań, jezdni, chodników, dróg rowerowych) oraz rozwiązania z zakresu organizacji ruchu (strefy ruchu, strefy zamieszkania, strefy ograniczonego ruchu) nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i są rozstrzygane na etapie sporządzania drogowych projektów budowlanych.

Zgodnie z założeniami kierunkowymi obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, główną rolę w obsłudze komunikacyjnej na obszarze całego śródmieścia powinien pełnić transport zbiorowy oraz ruch pieszy i rowerowy, a ruch samochodów komunikacji indywidualnej powinien być częściowo ograniczany. Jednakże te kwestie są szczegółowo analizowane na etapie specjalistycznych opracowań z zakresu mobilności miejskiej.

Jednocześnie nadmienić trzeba, iż oprócz układu drogowego przewiduje się wskazanie w projekcie planu terenów, na których lokalizowane będą ciągi piesze i pieszo-jezdne, służące powiązaniom osiedlowym i lokalnym.

#### **Ad. pkt 9**

Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wykonania usług co najmniej w parterach budynków, przy wysokości zabudowy do 25 metrów i zastosowaniu dachów płaskich, a także z możliwością realizacji budynków po granicy, będzie możliwa w



części wnioskowanego terenu. Jednakże na terenie działek nr 481/4, 481/5, 481/6, 479/16 oraz na części działek 481/10, 479/12, 479/17, 479/18, 479/20 i 479/22 planowane są poszerzenia istniejącego układu komunikacyjnego ulic Zwycięstwa i Choroszczańskiej oraz nowe ciągi komunikacyjne. Biorąc pod uwagę zakładane funkcje oraz przekształcenia w projekcie planu konieczne jest zapewnienie prawidłowego układu drogowego. W związku z tym nie ma możliwości w całości przeznaczenia ww. działek pod realizację zabudowy śródmiejskiej o wnioskowanych parametrach.

#### **Ad. pkt 10**

Zasady kształtowania parametrów zabudowy opierają się na przeprowadzonych analizach, a ich maksymalne wartości nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Na obszarze, na którym znajdują się przedmiotowe działki, z uwagi na ochronę widoku na kościół Św. Rocha, przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 25 m. W związku z tym podwyższanie zabudowy do wysokości 32 m, nawet na fragmentach, nie jest możliwe. Wskaźnik powierzchni zabudowy ustalony w wydanej na ten teren decyzji o warunkach zabudowy wynosi 40%. Projekt planu zakłada możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy uwzględniając zarówno najbliższe otoczenie jak i zaplanowane funkcje, przy czym proponowana przez wnioskodawcę maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% dla funkcji mieszkaniowo-usługowej jest zbyt intensywna biorąc pod uwagę szczególnie zabudowę mieszkaniową.

Proponowany współczynnik intensywności zabudowy również jest za wysoki przyjmując, że zabudowa nie będzie przekraczała 25 metrów wysokości. Przewidywane w projekcie planu rozwiązania będą miały na celu wkomponowanie nowej zabudowy w otoczenie i wyeliminowanie ewentualnych konfliktów przestrzennych oraz wykluczenie zbyt dużej dysproporcji wysokości oraz intensywności zabudowy w stosunku do sąsiednich budynków i terenów.

#### **Ad. pkt 11**

Nie uwzględnia się wniosku dotyczącego przeznaczenia całych działek nr 479/11 i 480/1 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, gdyż na części tego terenu przewiduje się poszerzenie układu komunikacyjnego, tzn. ul. Choroszczańskiej i J. Klimkiewiczowej. Biorąc pod uwagę zakładane przekształcenia oraz wprowadzane nowe funkcje na tym obszarze, w projekcie planu konieczne jest zapewnienie prawidłowego układu drogowego. Pozostałą część przedmiotowych działek planuje się przeznaczyć pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

#### **Ad. pkt 12**

Zasada kształtowania zabudowy, w tym jej wysokość, wynika z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Na części obszaru, w granicach którego znajdują się działki nr 518/12, 518/7 i 518/8 maksymalna wysokość zabudowy wynosi 25 m z uwagi na ochronę widoku na kościół Św. Rocha. W związku z tym podwyższanie zabudowy do wysokości 27 metrów nie będzie możliwe.

Wskaźnik powierzchni zabudowy dla tego obszaru wynosi obecnie maksymalnie 40%. Plan zakłada zwiększenie powierzchni zabudowy uwzględniając zarówno najbliższe otoczenie jak i zaplanowane funkcje, przy czym proponowana przez wnioskodawcę maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% dla funkcji mieszkaniowo-usługowej jest zbyt intensywna biorąc pod uwagę szczególnie zabudowę mieszkaniową.

Kwartal zabudowy położony pomiędzy Al. Solidarności a ul. Zwycięstwa nie posiada wytworzonego spójnego wewnętrznego układu komunikacyjnego, ani prawidłowych powiązań, szczególnie z Aleją Solidarności. Projekt miejscowego planu zakłada wytworzenie nowych powiązań i możliwości obsługi komunikacyjnej, przekształcając cały kwartał w wielofunkcyjny obszar zabudowy śródmiejskiej, w tym mieszkaniowo-usługowej. Zakładana się przeznaczenie części działek nr 510/2, 518/12, 518/7 i 518/8 pod projektowany układ komunikacyjny, który będzie łączyć ul. Kolejową z Choroszczańską, a część działek nr 510/2 i 510/1 przewidziana jest do zachowania jako tereny zieleni urządzonej. W związku z powyższym nie ma możliwości wprowadzenia dla całości ww. działek wnioskowanych parametrów zabudowy. Należy jednak podkreślić, iż na pozostałych fragmentach działek przewiduje się częściowe uwzględnienie wnioskowanych parametrów.

#### **Ad. pkt 13**

Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dokonuje się analiz funkcjonalno-przestrzennych, w tym zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku, przy wykorzystaniu dostępnych materiałów i opracowań. Wszystkie budynki w tym rejonie są oddalone od ulicy w różnym stopniu, ale żaden z nich nie jest zlokalizowany w odległości wnioskowanych 3 metrów od linii rozgraniczającej ulicy. Nowa zabudowa powinna wpisywać się w otoczenie i uwzględniać istniejące uwarunkowania. Ponadto Aleja Solidarności tworzy z ulicą Knyszyńską jeden z najważniejszych węzłów komunikacyjnych w mieście i jest źródłem wysokiego poziomu hałasu. Zakładana na tym terenie zabudowa mieszkaniowo-usługowa powinna mieć zapewnione odpowiednie warunki uwzględniające jakość życia przyszłych mieszkańców, dlatego też lokalizacja nieprzekraczalnej linii zabudowy bezpośrednio w sąsiedztwie ulicy nie jest uzasadniona.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Nikitorowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA