

**ZARZĄDZENIE NR .....<sup>384</sup>.../22**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia .05. maja 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku  
w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503) 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. 2373 z późn. zm.<sup>2</sup>) zarządzam, co następuje:

**§1**

Rozstrzygnięcia w sprawie wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**PREZYDENT MIASTA**

*dr hab. Tadeusz Truskolaski*



<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583.

<sup>2</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 2389.



**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej**

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	9.
1.	Umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie podziemnego budynku Centrum Edukacji Przedklinikcznej w obszarze dziedzińca honorowego Pałacu Branickich z przebudową i rozbudową części piwnic i przebudową parteru istniejącego zespołu pałacowego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną;	obręb 11 działki nr 1744/1, 1745 i część działki nr 1744/2 ul. Mickiewicza ul. Akademicka	<b>uwzględniony</b>	
2.	uwzględnienie w projekcie planu miejscowego ustaleń zawartych w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego: 1) URB-VIII.6733.2.2021 z dnia 10.06.2021 r. ,	obręb 11 1) część działki nr 1744/2 ul. Mickiewicza ul. Akademicka	<b>uwzględniony</b>	

	2)URB-VIII.6733.3.2021 z dnia 02.06.2021 r.;	2) działka nr 1751/2 i części działek nr: 1744/2, 1749, 1751/1 ul. Mickiewicza ul. Akademicka		
3.	umożliwienie obsługi komunikacyjnej od ulicy A. Mickiewicza	obręb 11 działka nr 1775/2 ul. Mickiewicza ul. Świętojańska	<b>uwzględniony</b>	
4.	przeznaczenie pod funkcje mieszkaniową wielorodzinną i usługową		<b>uwzględniony</b>	
5.	ustalenie minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych dla: - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,0 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, - administracji, biur - 10 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> , - obiektów gastronomicznych – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych		<b>uwzględniony</b>	
6.	przyjęcie powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc postojowych bez uwzględnienia powierzchni komunikacji, zapleczy socjalnych i magazynowych		<b>uwzględniony</b>	
7.	ustalenie geometrii dachów płaskich i/lub dwuspadowych, wielospadowych		<b>uwzględniony</b>	
8.	ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na 70 % powierzchni działki budowlanej		<b>niewzględniony</b>	Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w ścisłym centrum Białegostoku, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego parku Planty wraz z zespołem pałacowo-parkowym Branickich. Jest częścią kwartału zabudowy zabytkowej, tzw. kolonii urzędniczej, która charakteryzuje się niewielką intensywnością (wskaźnik intensywności zabudowy - od ok. 0,4 do 1,1) i powierzchnią zabudowy (od ok. 25 % do 35 %) oraz dużym
9.	ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie		<b>niewzględniony</b>	





	czynnej na 10 %		procentowo udziałem zieleni urządzonej (powierzchnia biologicznie czynna od ok. 30 % do 50 %), w tym drzew wartościowych. Przy wyznaczaniu wskaźników dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględnia się również konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, powierzchni biologicznie czynnej oraz lokalizacji ciągów komunikacyjnych, ewentualnie placu zabaw lub miejsc rekreacji. Biorąc pod uwagę powyższe oraz reprezentacyjny i zabytkowy charakter tego miejsca, przewiduje się ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania w sposób zbliżony do istniejących.
10.	ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 20 m	<b>nieuwzględniony</b>	Budynki zlokalizowane bezpośrednio w pierzei ulicy Świętojańskiej, z dachami symetrycznymi, mają wysokość od 2 do 4 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż ok. 12 m wysokości elewacji. Planowana na tym terenie zabudowa powinna być uzupełnieniem pierzei ul. A. Mickiewicza, a najbliższym obiektem korespondującym jest budynek Sądu Apelacyjnego o wysokości do ok. 17 m. W celu eliminowania ewentualnych konfliktów przestrzennych przewiduje się określenie wysokości przyszłej zabudowy uzupełniającej ten historyczny fragment miasta w sposób nawiązujący do bezpośredniego sąsiedztwa.
11.	ustalenie liczby kondygnacji dla zabudowy do 7 (1 kondygnacja podziemna + 6 kondygnacji nadziemnych)	<b>nieuwzględniony</b>	Zgodnie z art.15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną wysokość zabudowy. Planuje się określenie maksymalnej wysokości zabudowy w metrach, a nie poprzez liczbę kondygnacji.
12.	ustalenie minimalnych wskaźników urządzania miejsc postojowych dla obiektów handlowych – 10 miejsc postojowych na 1000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	<b>nieuwzględniony</b>	Minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów wymagane w granicach działki budowlanej zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium. W Studium dla obiektów handlowych przyjęto minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach od 15 do 20 na 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej. Wnioskowany wskaźnik jest niegodny z wartościami przyjętymi w Studium.
13.	ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. A. Mickiewicza oraz od strony Parku Planty w odległości 4 m od granicy działki	<b>nieuwzględniony</b>	Wnioskowany sposób usytuowania nowej zabudowy względem istniejących budynków i przestrzeni publicznych oraz jej nadmierne zbliżenie do granic działki stanowiłoby zaburzenie charakteru oraz skali tej części ścisłego centrum miasta. Budynek planowany na niewielkiej powierzchniowo działce, w ramach kwartału istniejącej zabudowy, w bliskiej odległości od okien istniejących budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego, wypełniałby wnętrze urbanistyczne, zbyt intensywnie ingerując w istniejącą zabytkową tkankę. Linie zabudowy zostaną wyznaczone w planie miejscowym na podstawie analiz stanu istniejącego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów, wartościowego drzewostanu oraz zasad ochrony zabytków i kształtowania ich sąsiedztwa.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski