

**ZARZĄDZENIE NR 1137/22**  
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**  
**z dnia 11 października 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku  
w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz.559 z późn. zm.<sup>1</sup>), w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.<sup>3</sup>) zarządzam, co następuje:

**§1**

Rozstrzygnięcia w sprawie wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej oraz uzasadnienia zawiera tabela, stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Nikitorowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561.

<sup>2</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.

<sup>3</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz.1260, 1261, 1783 i 1846.

abs

**Załącznik**  
do Zarządzenia Nr 137...../22  
Prezydenta Miasta Białegostoku  
z dnia 11.....października 2022 r.

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Umożliwienie likwidacji istniejącej kanalizacji deszczowej oraz przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w tym szeregową.	działki nr 1588 i 1589 ul. Ogrodniczki, obręb 2	<b>nieuwzględniony</b>	Istniejący kolektor kanalizacji deszczowej na dz. nr ew. gr. 1588 jest infrastrukturą ogólnomiejską, ważną z punktu widzenia miasta i jej likwidacja uniemożliwiłaby dalsze jej funkcjonowanie. Z uwagi na powyższe oraz niewielką szerokość przedmiotowej działki i konieczność umożliwienia m.in. dostępu eksploatacyjnego do ww. kolektora, nie przewiduje się wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym obszarze.
2.	Rozszerzenie zakresu projektu planu o działkę sąsiednią i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – w tym szeregową.	działka nr 1598/2 ul. Ogrodniczki, obręb 2	<b>bezprzedmiotowy</b>	Przedmiotowa działka położona jest poza obszarem opracowania. W uchwale Nr XXV/376/20 Rady Miasta Białystok z dnia 25 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczki i Gromadzkiej jednoznacznie wskazano granice obszaru do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Podjęta uchwała wiąże organ wykonawczy, który jest zobowiązany do podjęcia dalszych działań zmierzających do uchwalenia planu w zakresie i w granicach podjętej uchwały, w związku z powyższym wniosek uznano za bezprzedmiotowy.
3.	Pozostawienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym terenie objętym planem.	cały obszar planu (w tym m.in. na dz. nr ew. gr. 1558/3 i 1560/2, obręb 2)	<b>nieuwzględniony</b>	Obszar w rejonie ul. Studziennej, Ogrodniczki i Gromadzkiej przewiduje się przeznaczyć głównie pod zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności, gdzie realizowana będzie zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodziną na obszarze pomiędzy ul. Rzemieślniczą i Ogrodniczki. Dlatego też na tym terenie zakłada się możliwość przekształceń zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną oraz uporządkowanie i ujednolicenie poszczególnych kwartałów poprzez wyodrębnienie w sposób czytelny poszczególnych rodzajów funkcji. Przewiduje się rozwiązania sprzyjające zminimalizowaniu ewentualnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych poprzez

				określenie parametrów zabudowy i sposobu jej kształtowania, przy jednoczesnym dostosowaniu układu komunikacyjnego do tych przekształceń. Ponadto na części działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym na działki nr ew. gr. 1560/2, 1558/1 i 1558/3) – w projekcie planu konieczne jest uwzględnienie tego faktu. Nieuwzględnienie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy i wprowadzenie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tych terenach mogłoby spowodować ewentualne roszczenia finansowe właścicieli nieruchomości w stosunku do Gminy.
4.	Pozostawienie wartościowych drzew i istniejącej zieleni przy planowaniu nowej zabudowy.		uwzględniony	
5.	Określenie chłonności i pojemności parkingowej obszaru, z uwagi na zwiększające się zapotrzebowanie na miejsca parkingowe całego obszaru.		uwzględniony	
6.	Pozostawienie istniejących drzew.	działki nr 1558/1, 1558/3, 1560/1 i 1560/2 ul. Studzienna Ogrodniczki i Gromadzka, obręb 2	nieuwzględniony	W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na działki nr ew. gr. 1560/2, 1558/1 i 1558/3, w projekcie planu konieczne jest uwzględnienie tego faktu. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie odnoszą się do konieczności zachowania drzew na wskazanym terenie, w związku z powyższym wprowadzenie takich ograniczeń w stosunku do planowanych działań inwestycyjnych może powodować ewentualne roszczenia finansowe właścicieli nieruchomości, których zmiany będą dotyczyły. Działka nr ew. gr. 1560/1 jest własnością Gminy Białystok i nie ma na niej istniejących drzew.
7.	Uwzględnienie konieczności lokalizacji placów zabaw przy nowych inwestycjach mieszkaniowych.	cały obszar planu	uwzględniony	
8.	Uwzględnienie ogólnodostępnych miejsc parkingowych na terenie nowej zabudowy jako uzupełnienie miejsc		nieuwzględniony	Stosowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźniki miejsc parkingowych dotyczą nowych inwestycji na obszarze działki budowlanej. Inwestor ma obowiązek zapewnić w ramach realizowanego założenia odpowiednią liczbę miejsc parkingowych w zależności od wprowadzanej funkcji i umieścić je w terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie. Narzucenie realizacji parkingów ogólnodostępnych



	postojowych zlokalizowanych w kondygnacjach podziemnych.			na poziomie terenu w przypadku wprowadzanych w planie ograniczeń istniejących parametrów działek, z uwagi poszerzania ulic, jest nieuzasadnione. Należy podkreślić, iż zakładane przekształcenia na obszarze opracowania w tym, m.in. poszerzenie niektórych ulic, będą zapewniać możliwość realizacji miejsc parkingowych ogólnodostępnych w ulicach i przyczynią się do zminimalizowania ewentualnych konfliktów funkcjonalno-przestrzennych a także dostosują układ komunikacyjny do zakładanych przekształceń na tym terenie.
9.	Zmiana załącznika graficznego do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu poprzez aktualizację mapy do celów projektowych.	cały obszar planu	niewzględniony	Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym integralną częścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Załącznik graficzny stanowi mapa z naniesionymi granicami obszaru objętego opracowaniem. Ustawodawca nie określił wymogów dotyczących zawartości mapy lub jej skali. Załącznik ten sporządza się w takiej formie, aby na jego podstawie można było w sposób jednoznaczny wskazać granice obszaru objętego projektem. Załącznik graficzny dotyczący przedmiotowej uchwały został sporządzony z wykorzystaniem danych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym oraz wskazuje precyzyjnie granice obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym nie ma podstaw do podjęcia ponownie uchwały intencyjnej, tym bardziej, że plan miejscowy, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy planistycznej, sporządzany będzie na aktualnej mapie w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.
10.	Wyznaczenie ogólnodostępnych obszarów, na których będą mogły być realizowane ogólnodostępne miejsca parkingowe.	cały obszar planu	uwzględniony	
11.	Wytyczenie miejsc na rewitalizację terenów zielonych.	działki nr 1558/1, 1558/3 i 1560/2 ul. Ogrodniczki i Studzienna, obręb 2	niewzględniony	W związku z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na działki nr ew. gr. 1560/2, 1558/1 i 1558/3, w projekcie planu konieczne jest uwzględnienie tego faktu. Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy nie odnoszą się do konieczności zachowania drzew na wskazanym terenie, w związku z powyższym wprowadzenie takich ograniczeń w stosunku do planowanej działań inwestycyjnych mogą powodować ewentualne roszczenia finansowe (w stosunku do Gminy) właścicieli nieruchomości, których zmiany będą dotyczyły. Projekt planu zakłada natomiast wydzielenie na innych obszarach terenów zieleni wskazanych do zachowania, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
12.	Sporządzenie projektu planu na zaktualizowanej mapie zasadniczej.	cały obszar planu (dotyczące m.in. działka nr 1330/4,	uwzględniony	

		obręb 2)		
13.	Opracowanie aktualizacji i modernizacji ewidencji gruntów i budynków obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, z uwagi na nieaktualne dane.		nieuwzględniony	<p>Wniosek dotyczący przeprowadzenia aktualizacji i modernizacji danych ewidencji gruntów i budynków miasta nie dotyczy procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym wniosek taki musi pozostać nieuwzględniony (zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy planistycznej, plan miejscowy sporządzany będzie na aktualnej mapie w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym).</p> <p>Modernizacja ewidencji gruntów i budynków obręb nr 2 – Wysoki Stoczek nie była prowadzona w latach 2020-2021. Aktualizacja danych ewidencji gruntów i budynków miasta Białegostoku następuje w procesie bieżącej aktualizacji zgodnie z art. 24 ust. 2b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r., poz. 1990 ze zm.). To na właścicielu nieruchomości spoczywa obowiązek zgłoszenia właściwemu staroście zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian (art. 22 ust. 2 ww. ustawy) oraz opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji baz danych ewidencji gruntów i budynków, w przypadku ustalenia, że stan faktyczny jest inny niż ujawniony w operacie ewidencyjnym (art. 22 ust. 3 pkt 1).</p>
14.	Wstrzymanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.	działki nr 1558/1, 1558/3 i 1560/2 ul. Ogrodniczki i Studzienna, obręb 2	nieuwzględniony	<p>Odpowiedni organ administracji architektoniczno-budowlanej decyduje o ewentualnym wydaniu pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego w odniesieniu do właściwych przepisów prawa oraz ocenia czy dojdzie do poszanowania występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich (art. 5 ust. 1 ww. ustawy Prawo budowlane), ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych obowiązujących w budownictwie. Stroną postępowania o wydanie pozwolenia na budowę mogą być wyłącznie osoby, których nieruchomości leżą w obszarze oddziaływania obiektu (wówczas może brać czynny udział w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę).</p> <p>Procedura planistyczna, do której wpłynął wniosek dotyczy opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prowadzona jest odrębnym, niezależnym postępowaniem od przedmiotowej decyzji administracyjnej.</p>
15.	Przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.		nieuwzględniony	<p>Obszar w rejonie ul. Studziennej, Ogrodniczki i Gromadzkiej przewiduje się przeznaczyć głównie pod zabudowę mieszkaniową o różnej intensywności, gdzie realizowana będzie zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jak i wielorodzinna. Istniejący stan zagospodarowania terenu wskazuje, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze pomiędzy ul. Rzemieślniczą i Ogrodniczki. Dlatego też na tym terenie zakłada się możliwość przekształceń zabudowy z jednorodzinnej na wielorodzinną. Zakłada się uporządkowanie i ujednolicenie poszczególnych kwartałów poprzez wyodrębnienie w sposób czytelny poszczególnych rodzajów funkcji. Przewiduje się zminimalizowanie ewentualnych</p>



				konfliktów funkcjonalno-przestrzennych poprzez określenie parametrów zabudowy i sposobu jej kształtowania, przy jednoczesnym dostosowaniu układu komunikacyjnego do tych przekształceń. Ponadto na części działek zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w tym na działki nr ew. gr. 1560/2, 1558/1 i 1558/3) – w projekcie planu koniecznym jest uwzględnienie tego faktu. Nieuwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy i wprowadzenie ograniczeń zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tych terenach mogłyby spowodować ewentualne roszczenia finansowe właścicieli nieruchomości w stosunku do Gminy.
16.	Rozszerzenie zakresu opracowania o teren sąsiedni.	działka nr 1567 ul. Długa, obręb 2	beprzedmiotowy	Przedmiotowa działka położona jest na obszarze obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XII/94/11 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 30 maja 2011 r., na którego obszar wpływały wnioski o zmianę tego planu w różnym zakresie. Część terenu położona w obowiązującym planie została więc włączona do uchwały Rady Miasta Białystok Nr XXV/376/20 z dnia 25 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ulic Ogrodniczej i Gromadzkiej. Przedmiotowa uchwała nie obejmuje jednak działki nr ew. gr. 1567 i obecnie nie przewiduje się zmiany obowiązującego planu na pozostałych terenach. Ponadto podjęta uchwała wiąże organ wykonawczy, który jest zobowiązany do podjęcia dalszych działań zmierzających do uchwalenia planu w zakresie i w granicach podjętej uchwały, w związku z powyższym wniosek uznano za beprzedmiotowy.

wz. PREZYDENTA MIASTA  
Zbigniew Nikitorowicz  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA