

ZARZĄDZENIE NR 766/23
PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU
z dnia20... lipca 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku
w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.¹), w związku z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.²) zarządzam, co następuje:

§1

Rozstrzygnięcia w sprawie wniosków wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku w rejonie ulic Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta oraz uzasadnienia 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 zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113.



Załącznik
do Zarządzenia Nr.....⁴⁶⁶...../23
Prezydenta Miasta Białegostoku
z dnia²⁰.....lipca 2023 r.

Lp.	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Białegostoku w sprawie rozpatrzenia wniosku	Uzasadnienie
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Zachowanie ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała Nr IX/76/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wygoda w Białymstoku (rejon ul. Zacisze).	cały obszar projektu planu	niewzględniony	<p>Obszar projektu planu położony w rejonie ul. R. Traugutta, Ks. A. Syczewskiego, Gen. S. Sosabowskiego i zachodnich granic działek nr ewid. gr. 42/13 i 1690 zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” oznaczony jest jako:</p> <p>4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na tych terenach funkcja podstawowa to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.</p> <p>4AG – tereny aktywności gospodarczej. Na tych terenach funkcje podstawowe to zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające to zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.</p> <p>Również, zgodnie z Kierunkami zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna Studium, przez teren opracowania projektu planu miejscowego wytyczona została ulica łącząca ulice Ks. A. Syczewskiego i R. Traugutta, która rozdziela ww. kategorie terenów.</p> <p>W związku z powyższym na wskazanym terenie przewiduje się zmianę w stosunku do obecnie obowiązującego planu miejscowego.</p>
2.	Ustalenie parametrów nowej zabudowy uwzględniającej sąsiedztwo istniejącej zabudowy		uwzględniony	



	mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym odpowiedniej jej wysokości i odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).			
3.	Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.	fragment obszaru projektu planu oznaczony w Studium symbolem 4MW	uwzględniony	
4.	Przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową.	fragment obszaru projektu planu oznaczony w Studium symbolem 4AG	uwzględniony	
5.	Przeznaczenie terenu pod układ drogowy korytarzy ulic w granicach wyznaczonych w Studium na rzecz zabudowy mieszkaniowej.	fragment obszaru projektu planu oznaczony w Studium jako element systemu transportowego	uwzględniony	
6.	Określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez: a) zwiększenie powierzchni zabudowy do 90 % w przypadku objęcia jednym wspólnym zamierzeniem inwestycyjnym całego terenu, b) intensywność zabudowy – 5,5, c) wysokość budynków – do 26 m, d) powierzchnię biologicznie czynną – 15%, e) miejsca postojowe – 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni usługowej.	fragment obszaru projektu planu oznaczony w Studium symbolem 4MW	niewzględniony	Fragment obszaru objęty projektem planu miejscowego, który w Studium oznaczony jest symbolem 4MW przewiduje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uzupełnioną o funkcję usługową. Zasady kształtowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu opierają się na przeprowadzonych analizach, a ich maksymalne wartości nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Biorąc pod uwagę zasady ładu przestrzennego oraz konieczność dostosowania nowej zabudowy do otoczenia, zwiększenie powierzchni zabudowy do 90 % (w przypadku objęcia jednym wspólnym zamierzeniem inwestycyjnym całego terenu) nie jest możliwe gdyż wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy przewidziany w Studium na tym terenie, dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 50 %, a dla zabudowy usługowej 60 %. W projekcie planu miejscowego zakłada się rozwiązania, które 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. Dlatego też zaproponowane przez Wnioskodawcę wskaźniki: intensywności zabudowy 5,5 oraz wysokość budynków do 26 m nie będą możliwe. Maksymalna wysokość zabudowy przewidziana w Studium na tym terenie wynosi 25 m.

				<p>Decydując się na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy w ramach inwestycji zapewnić przyszłym mieszkańcom niezbędne standardy zamieszkania.</p> <p>W związku z powyższym również proponowany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 15 % jest sprzeczny z minimalnym wyznaczonym w studium wskaźnikiem dla zabudowy mieszkaniowej wynoszącym co najmniej 25 %.</p> <p>Planowana na tym terenie funkcja usługowa wymaga zapewnienia optymalnej liczby miejsc postojowych do właściwego funkcjonowania w celu wyeliminowania ewentualnych konfliktów komunikacyjnych. W związku z powyższym, a także mając na uwadze, że w Studium wyszczególniono różne wartości wskaźników miejsc postojowych przyporządkowanych poszczególnym funkcjom usługowym, nie jest możliwe ustalenie jednolitego dla całego terenu wskaźnika 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usługowej.</p>
7.	<p>Określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na:</p> <p>a) powierzchnię zabudowy – minimum 40 %,</p> <p>b) dachy – płaskie,</p> <p>c) miejsca postojowe – 1,1 miejsca postojowego na mieszkanie.</p>		uwzględniony	
8.	<p>Określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez:</p> <p>a) zwiększenie powierzchni zabudowy do 90 % w przypadku objęcia jednym wspólnym zamierzeniem inwestycyjnym całego terenu,</p> <p>b) intensywność zabudowy – 5,5,</p> <p>c) wysokość budynków – do 26 m,</p> <p>d) miejsca postojowe – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usługowej.</p>	<p>fragment obszaru projektu planu oznaczony w Studium symbolem 4AG</p>	niewzględniony	<p>Fragment obszaru objęty projektem planu miejscowego, który w Studium oznaczony jest symbolem 4AG przewiduje się przeznaczyć pod funkcję produkcyjną i usługową. Zasady kształtowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu opierają się na przeprowadzonych analizach, a ich maksymalne wartości nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.</p> <p>Biorąc pod uwagę zasady ładu przestrzennego oraz konieczność dostosowania nowej zabudowy do otoczenia, zwiększenie powierzchni zabudowy do 90 % (w przypadku objęcia jednym wspólnym zamierzeniem inwestycyjnym całego terenu) nie jest możliwe gdyż wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy przewidziany w Studium na terenie aktywności gospodarczej wynosi 70 %. W obowiązującym planie miejscowym na tym terenie nie wyznaczono wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, jednak ustalono, że nie mniej niż 15% terenu należy zagospodarować zielenią.</p> <p>W projekcie planu miejscowego zakłada się rozwiązania, które 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. Dlatego też zaproponowane przez Wnioskodawcę wskaźniki: intensywności zabudowy 5,5 oraz wysokość budynków do 26 m nie będą możliwe. Maksymalna wysokość zabudowy</p>

			<p>przewidziana w Studium na tym terenie wynosi 25 m, a w obowiązującym planie miejscowym - do 4 kondygnacji nadziemnych.</p> <p>Planowana na tym terenie funkcja usługowa wymaga zapewnienia optymalnej liczby miejsc postojowych do właściwego funkcjonowania w celu wyeliminowania ewentualnych konfliktów komunikacyjnych. W związku z powyższym, a także mając na uwadze, że w Studium wyszczególniono różne wartości wskaźników miejsc postojowych przyporządkowanych poszczególnym funkcjom usługowym, nie jest możliwe ustalenie jednolitego dla całego terenu wskaźnika 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usługowej.</p>
9.	<p>Określenie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu na:</p> <p>a) powierzchnię zabudowy – minimum 40 %,</p> <p>b) powierzchnię biologicznie czynną – 15%,</p> <p>c) dachy – płaskie.</p>	uwzględniony	

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

HP