**ZARZĄDZENIE NR ……476…/22**
**PREZYDENTA MIASTA BIAŁEGOSTOKU**
**z dnia ……24…. maja 2022 r.**

**zmieniające zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.[1]), w związku z art. 17 pkt 12 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 2022 r. poz. 1029) zarządzam, co następuje:

**§1**

W tabeli stanowiącej załącznik do zarządzenia Nr 447/22 Prezydenta Miasta Białegostoku z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej, wprowadza się zmiany **polegające na dodaniu po pkt 9 punktów od 10 do 19 zawierające rozstrzygnięcia w sprawie uwag oraz uzasadnienia – zgodnie z załącznikiem 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 2022 r. poz. 583 i poz. 1005.

**Załącznik**
**do Zarządzenia Nr……476……/22**
**Prezydenta Miasta Białegostoku**
**z dnia ……24…… maja 2022 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 nieuwzględnienia uwagi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2. | 3. | 4. | 5. | 9. |
| **10.** | Zmiany maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy z maksimum 2,95 na 3,95 | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „A1", działka nr ewid. 12** | § 45 ust. 1 Teren 9MW,U,UC przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.<br>§ 45 ust. 2 pkt 1: ustala się lokalizację usług co najmniej w parterach budynków położonych od strony przestrzeni publicznych;<br>4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:<br>c) intensywność zabudowy - na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1" – od 1,5 do 2,95. | **nieuwzględniona** | W planach miejscowych określa się obowiązkowo powierzchnię zabudowy – przez którą należy rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, (wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku lub budynków na powierzchnię działki budowlanej), z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych.<br>Maksymalną powierzchnię zabudowy na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1" określono na 45 % powierzchni działki budowlanej. W praktyce zabudowanie nieruchomości w większym procencie byłoby trudne biorąc pod uwagę m.in. linie zabudowy wyznaczone od strony otaczających przestrzeni publicznych – ich ustalenie przekłada się bezpośrednio na maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej, przy czym linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych, zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu.<br>Realizacja nowej zabudowy musi następować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, w tym z zakresu odpowiedniego doświetlenia pomieszczeń, przesłaniania budynków sąsiednich oraz przepisów przeciwpożarowych. Należy także mieć na uwadze, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami to nie tylko budynek, lecz również dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, zieleń urządzona, place zabaw, które powinny być lokalizowane w poziomie terenu.<br>Określając wskaźnik intensywności zabudowy założono więc realizację zabudowy na 45 % powierzchni działki, a na wyższych kondygnacjach powierzchnię mniejszą - maksimum 30 %, umożliwiając właściwe relacje |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | przestrzenne projektowanej zabudowy.<br>Pozostałą część działki (położoną poza nieprzekraczalną linią zabudowy) przeznaczono pod ogólnodostępny ciąg pieszy.<br>Zgodnie z § 45 ust. 6 projektu uchwały na części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „A1" dopuszcza się jedną kondygnację podziemną. Jest to teren o niekorzystnych warunkach do zabudowy, z wysokim poziomem wód podziemnych (głębokość występowania pierwszego poziomu wody od poziomu terenu wynosi zaledwie 1-2 m). Z tego względu uwzględnienie dwóch kondygnacji podziemnych przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy na tej części terenu nie byłoby uzasadnione. |
| **11.** | Doprecyzowaniu treści § 20 pkt 1lit c określającej zakaz lokalizacji usług pogrzebowych na całym obszarze planu z wyłączeniem istniejących usług pogrzebowych na częściach terenu 9MW,U,UC wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1" | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | § 20 pkt 1 lit. c: Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji usług pogrzebowych, wyrobu trumien i nagrobków oraz spalarni i spopielarni zwłok – nie dotyczy istniejącego domu pogrzebowego na części terenu 9MW,U,UC wyznaczonego liniami wydzielenia wewnętrznego „C". | **uwzględniona** | |
| **12.** | Zmiany sposobu wyznaczenia linii zabudowy – zgodnie z propozycją. | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | Linia nieprzekraczalna zabudowy wyznaczona w odległości 4 m od granicy działki nr ewid. 16. | **uwzględniona** | |
| **13.** | Wykreślenia treści § 45 ust. 5 pkt 2 uchwały | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia** | § 45 ust. 5 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami | **uwzględniona** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1" – w przypadku rozbiórki ww. obiektów ustala się zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1" w formie zieleni urządzonej „ZP", z minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej. | | |
| **14.** | Ustalenia powierzchni zabudowy na maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | a) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A1", „A", „B" i „C" – maksimum 45 %, z zastrzeżeniem lit. b,<br>b) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A", „B" i „C"– maksimum 60 % w przypadkach:<br>- zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne,<br>- realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$,<br>- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1" maksymalnej powierzchni zabudowy nie określono. | **nieuwzględniona** | Powierzchnia zabudowy części terenu 9MW,U,UC oznaczonej jako wydzielenie wewnętrzne „C" została ustalona na maksimum 45 % powierzchni działki budowlanej. Jedynie w szczególnym przypadku tj. zagospodarowania części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A", „B" i „C" jako jedno zamierzenie inwestycyjne zabudowa lub w przypadku realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ może być realizowana na większej powierzchni maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej.<br>W obowiązującym planie dla przedmiotowego terenu (symbole 1.1U i 1.2MW,U) określono wyłącznie minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25 %. Pozostałą część działki należy traktować jako powierzchnię zabudowaną działki – powierzchnię zabudowy budynku lub budynków łącznie z nawierzchniami utwardzonymi dojść i dojazdów, parkingów i placów gospodarczych.<br>Taki sposób kształtowania zabudowy osiedla Sienkiewicza swoją opinią potwierdziła Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, w której gronie znajdują się specjaliści – między innymi z dziedziny architektury, urbanistyki, komunikacji i ochrony środowiska. Komisja na posiedzeniu w dniu 18 lutego 2022 r. jednogłośnie opowiedziała się za zróżnicowaniem powierzchni i wskaźnika intensywności zabudowy w zależności od funkcji i uznała dopuszczenie maksimum 60 % powierzchni zabudowy wyłącznie w określonych w projekcie planu przypadkach. |
| **15.** | Ustalenia na części terenu 9MW,U,UC wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1" powierzchni zabudowy na maksimum 60 % | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia** | a) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A1", „A", „B" i „C" – maksimum 45 %, | **uwzględniona** | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | powierzchni działki budowlanej w przypadkach:<br>- zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne,<br>- realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$,<br>– jak dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C". | **wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | z zastrzeżeniem lit. b,<br>b) powierzchnia zabudowy części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego: „A", „B" i „C" – maksimum 60 % w przypadkach:<br>- zagospodarowania jako jedno zamierzenie inwestycyjne,<br>- realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$,<br>- dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1" maksymalnej powierzchni zabudowy nie określono. | | |
| **16.** | Dopuszczenia przebudowy i remontu budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1". | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16, istniejący dom pogrzebowy** | § 45 ust. 5 pkt 2: Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1". | **bezprzedmiotowa** | Przebudowa i remont istniejących budynków nie jest związana z realizacją nowej zabudowy i jest możliwa w oparciu o ustalenia projektu planu. Ponadto, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu (§ 36. projektu planu). |
| **17.** | Dopuszczenia oraz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1". | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1", działki nr ewid. 15 i 16,** | § 45 ust. 5 pkt 2: Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie przebudowę i remont budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1" – w przypadku | **uwzględniona** | W związku ze sposobem rozpatrzenia uwagi, o której mowa w pkt 13 niniejszego rozporządzenia polegającej na wykreśleniu treści § 45 ust. 5 pkt 2 uchwały parametry określone w ustaleniach projektu planu dotyczyć będą zarówno nowej zabudowy, jak też rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków istniejących na częściach terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „C" i „C1". |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **istniejący dom pogrzebowy** | rozbiórki ww. obiektów ustala się zagospodarowanie części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1" w formie zieleni urządzonej „ZP", z minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej. | | |
| **18.** | W przypadku rozbiórki istniejących budynków zagospodarowanie części terenu 9MW,U,UC wyznaczonej linia wydzielenia wewnętrznego „C1" z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określony w § 45 ust. 1 – jak dla części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C". | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C1", działka nr ewid. 16, istniejący dom pogrzebowy** | § 45 ust. 1: Teren 9MW,U,UC przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | **uwzględniona** | |
| **19.** | W przypadku rozbiórki istniejących budynków zagospodarowanie części terenu 9MW,U,UC wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C" z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy w sposób określony w § 45 ust. 1 | **Część terenu 9MW,U,UC wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego „C", działka nr ewid. 15, istniejący dom pogrzebowy** | § 45 ust. 1: Teren 9MW,U,UC przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | **bezprzedmiotowa** | W § 45 projektu planu określono przeznaczenie terenu 9MW,U,UC oraz parametry zabudowy i zagospodarowania części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C". W związku ze sposobem rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 15 i 18 niniejszego zarządzenia, ustalenia te obejmą również części terenu wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „C1". |

PREZYDENT MIASTA
dr hab. Tadeusz Truskolaski