

DUA-II.6721.8.21.2021

## PODSUMOWANIE i UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Centrum w Białymstoku w rejonie ulic Świętojańskiej i Akademickiej, uchwalonego uchwałą Nr LXII/860/22 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2022 r. (Dz. U. z dnia 16 grudnia 2022 r. poz. 5860); wynikające z art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 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.)

### **I. Uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu (uchwalonego planu) w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.**

Uwzględniając lokalizację najbliższych (względem położenia terenu objętego planem) obszarów Natura 2000 – Puszcze Knyszyńską i Ostoję Knyszyńską, ich zadania ochronne, a także cel i geograficzny zasięg planu, nie przewiduje się negatywnych oddziaływań wynikających z realizacji dokumentu na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralność tych obszarów. Ścisła współpraca zespołów autorskich sporządzających projekt planu i prognozę oddziaływania na środowisko pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądanego i optymalnego dla środowiska rozwiązań planistycznych, czego wynikiem był ostateczny dokument poddany procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, a w efekcie przyjęty przez Radę Miasta Białystok.

### **II. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.**

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Potrzeba sporządzenia planu wynikała przede wszystkim z konieczności określenia parametrów nowej zabudowy oraz sposobu jej kształtowania, z uwzględnieniem zagospodarowania terenów sąsiednich, w tym terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Niezbędne było również ustalenie zasad ochrony zespołów i obiektów zabytkowych, dopuszczalnego zakresu ich przekształceń oraz określenie sposobu zagospodarowania wewnątrz urbanistycznych i zasad kształtowania terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Przedmiotowy obszar wymagał również określenia zasad obsługi komunikacyjnej, wskaźników i sposobu zapewnienia miejsc postojowych, a także wyznaczenia ogólnodostępnych ciągów pieszych, z zapewnieniem ich kontynuacji.

Planem został objęty obszar o powierzchni około 33,5 ha, ograniczony ulicami: Adama Mickiewicza, Świętojańską, Placem Katyńskim, M. Curie-Skłodowskiej, Zygmunta Krasińskiego, Akademicką, Legionową oraz Placami: Jana Pawła II i Branickich.

Obszar objęty planem znajduje się na obszarze Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją WKZ nr KI.WKZ-5340/22/77 z dnia 01.09.1977 r. pod numerem 406 – układ urbanistyczny XVI-XIX w. Na tym obszarze znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Znaczną część obszaru objętego planem stanowi zabytkowy park Planty wraz z zespołem pałacowo-parkowym Branickich. Pozostała

zabudowa na tym terenie to Wojewódzki Szpital Zespolony im. Jędrzeja Śniadeckiego w Białymstoku oraz tzw. kolonia urzędnicza tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wzdłuż ul. Świętojańskiej.

W planie ustalono zasady ochrony poszczególnych budynków zabytkowych, ustalono utrzymanie gabarytów i wzajemnych relacji przestrzennych zabudowy oraz ograniczenie zakresu przekształceń istniejącej zabudowy. Wysokość nowej zabudowy jest kształtowana z uwzględnieniem i w nawiązaniu do zabudowy już istniejącej na tym obszarze.

W planie na przedmiotowym obszarze ustalono kontynuację funkcji istniejących tj. zabudowy usługowej, w tym służącej realizacji celów publicznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zieleni urządzonej (parków) wchodzących w skład głównych przestrzeni publicznych Białegostoku.

Istniejący drzewostan został zwaloryzowany, a wartościowe drzewa wskazano do zachowania i oznaczono na rysunku planu. Zwarte, większe powierzchniowo tereny zieleni urządzonej wyznaczono liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP” i określono zasady ich zagospodarowania, m.in. wkomponowanie istniejących drzew i krzewów w docelowe zagospodarowanie oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Te części terenów zostały wyłączone spod zabudowy.

W planie określono zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym zieleni urządzonej - terenów parków, wskazano istniejące i projektowane główne ciągi piesze – do zachowania i kontynuacji. Ustalono również obsługę komunikacyjną obszaru oraz sposób zapewnienia i realizacji miejsc postojowych. W tym celu istniejące dojazdy wyznaczono w formie dróg wewnętrznych z miejscami postojowymi.

Opracowując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zadbano, by rozwiązania planistyczne nie naruszały ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Białegostoku oraz dokumentów o zasięgu lokalnym, regionalnym i krajowym, na które przekładają się cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i wspólnotowym. Uwzględniono ponadto wyniki monitoringu środowiska odnoszące się do terenu opracowania.

Zapisy planu ustalają szereg działań i zasad zagospodarowania mających na celu zminimalizowanie niekorzystnych skutków jego realizacji, ochronę i zachowanie walorów i zasobów środowiska przyrodniczego, jak również kształtowanie odpowiednich warunków życia mieszkańców. Przyjęte ustalenia przyczyniają się do uporządkowania przestrzeni.

Korzystnym, z punktu widzenia ochrony środowiska są zapisy przeznaczające większość terenów pod zielenią urządzonej. Jest to między innymi teren zabytkowego parku Planty oraz zespół pałacowo-parkowy Branickich. Zaś na terenie o symbolu 1.2ZP,KPL,KX zakazano budowy budynków. Zachowane w planie tereny zieleni stanowią dla mieszkańców miasta miejsce wypoczynku i rekreacji. Dzięki temu przyczyniają się do poprawy stanu zdrowia i samopoczucia korzystających. Parki, place zabaw stają się miejscem spotkań, a w konsekwencji integracji mieszkańców. Oprócz nieprzecenionej funkcji społecznej zieleni taka pełni również wiele innych funkcji m.in. funkcje przyrodnicze – klimatowórcze (kształtowanie klimatów lokalnych), ekologiczne (sprzyja rozwojowi pożytecznej fauny), hydrologiczne (wpływ na stosunki wodne w glebie, w tym zwiększenie retencyjnych zdolności terenu).

Na pozostałych nieparkowych obszarach, w zakresie kształtowania zieleni urządzonej ustalono zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych). Ustalono kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, a także ustalono wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie istniejących drzew i krzewów. W przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów

wielopoziomowych i w drogach publicznych) ustalono zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie. Roślinność wprowadzona na teren parkingu nie tylko zatrzymuje wodę opadową i ma korzystny wpływ na lokalny mikroklimat, ale też oczyszcza powietrze z kancerogennych produktów spalania paliw, z pyłów i innych zanieczyszczeń. To pierwszy prozdrowotny aspekt roślin na parkingach. Drugi, to pozytywny wpływ na naszą psychikę. Im większa jest utwardzona powierzchnia, tym bardziej nas przytłacza, a odpowiednio rozlokowane rośliny przełamują tę monotonię, dzieląc przestrzeń na mniejsze wnętrza. Stanowią też rodzaj wyróżników, ułatwiających orientację w terenie. Poza tym w upalne letnie dni bujna roślinność łagodzi warunki klimatyczne, nawilżając powietrze i rzucając cień. Ustalono również stosowanie, w pasach drogowych ulic gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych. Ustalono zagospodarowanie zielenią towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z uwzględnieniem: placów zabaw miejsc postojowych z niezbędnym dojazdem, terenowych urządzeń sportowych, miejsc do gromadzenia odpadów stałych (śmietników) i trzepaków. Dopuszczono lokalizację m.in. miejsc rekreacji, ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych, obiektów małej architektury.

Wskazane do zachowania gatunki drzew, tj. klony, lipy, wierzby, dęby, kasztanowce, brzozy, wiązy, świerki i jesiony zostaną wkomponowane w projektowane zagospodarowanie terenu. Ustalono utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół ich pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych. Ich wycinka została dopuszczona ze względów sanitarnych oraz zagrożenie ludzi lub mienia, a także rosnących w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, innych przestrzeni publicznych ze względu na konieczność realizacji sieci i elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych. Zadrzewienia wpływają na stosunki wodne otoczenia, mają zdolności asymilacyjne i transpiracyjne, zatrzymują wody opadowe (w strefie korzeniowej, pod koroną, magazynują w swoich tkankach), które bez ich obecności byłyby odprowadzane do kanalizacji. Asymilacja przez drzewa (ale także i roślinność niską) wody z opadów atmosferycznych powoduje redukcję odpływów powierzchniowych. Drzewa mają bezpośredni wpływ na zanieczyszczenia miejskie, poprawiają jakość naszego powietrza. Dojrzałe drzewa pomagają ochłodzić i odświeżyć powietrze, którym oddychamy, wiążą dwutlenek węgla i wytwarzają tlen potrzebny nam do oddychania. Zieleń miejska, jako wielofunkcyjny, architektoniczny element podnoszący walory estetyczne miasta, stanowi jeden z ważniejszych czynników wpływających na stan środowiska w mieście. Obszary zieleni pełnią szereg funkcji. Z jednej strony są to funkcje ekologiczne, klimatyczne i ochronne, z drugiej zaś estetyczne i rekreacyjne. Zieleń miejska upiększa osiedla, tworzy spokojne miejsca, sprzyjające wypoczynkowi i społecznemu życiu.

Czynnikiem, który w warunkach silnej antropopresji, może łagodzić jej negatywne skutki dla środowiska przyrodniczego oraz może wspomagać zachowanie ekologicznych funkcji terenów, jest wprowadzenie obowiązku zachowania powierzchni biologicznie czynnych, zapewniających warunki życia organizmów żywych, produkcji materii organicznej oraz warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu. W tym celu ustalono nieprzekraczalne parametry zabudowy oraz minimalne powierzchnie biologicznie czynne.

Teren objęty opracowaniem podlega ochronie akustycznej. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej przyjęto poziom hałasu jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców. Dodatkowo zapisano by w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu ochrony zdrowia przyjąć odnośnie hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach; w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zaś dla

terenów zieleni urządzonej – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustalono zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Funkcjonowanie na analizowanym terenie scentralizowanego systemu gospodarki wodno-ściekowej z przeznaczeniem do odprowadzenia ścieków do oczyszczalni miejskiej doprowadzi do zmniejszenia przedostawania się zanieczyszczeń do gleby i wód gruntowych, a w wyniku tego ich migracji do wód powierzchniowych. Ustalono ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę, a ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych. Dopuszczono korzystanie z własnych ujęć wody. Pełna szczelność sieci kanalizacyjnej stanowi wystarczające zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem.

Ustalono, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych i roztopowych jest grunt (przy wykorzystaniu systemów retencji wody) oraz rzeka Biała (zlokalizowana poza granicami projektu planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów). Dopuszczono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych. Pozostawione wszelkie powierzchnie biologicznie czynne, będą spowalniały odpływ powierzchniowy oraz poprawiały bilans wodny zlewni. Utrzymanie powierzchni nieuszczelnionych i nieutwardzonych zapewni warunki infiltracji wód opadowych i roztopowych do gruntu, przyczyni się do prawidłowego obiegu wody w przyrodzie oraz zasilania zlewni rzeki Białej.

Stan jakości powietrza w obszarze planu będzie utrzymany na podobnym poziomie, gdyż ustalono w zakresie zaopatrzenia w ciepło ogólnomiejskie sieci ciepłownicze: wodną i parową jako podstawowe systemy zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczono również stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach: przetwarzania energii elektrycznej, odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach), spalania gazów opałowych i olejów opałowych niskosiarkowych, spalania paliw stałych w istniejących indywidualnych źródłach ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW. Ponadto dopuszczono korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii. Wszystkie te zapisy wpłyną korzystnie na obniżenie emisji komunalno-bytowej. Pozostawione tereny przeznaczone pod zielenią urządzonej wraz z istniejącym drzewostanem będą wpływać na zatrzymanie i wchłanianie zanieczyszczeń, ograniczą negatywne oddziaływanie emitowanych substancji. Emisja zanieczyszczeń powietrza będzie pochodzić tak jak dotychczas głównie z komunikacji samochodowej.

Nie przewiduje się, że założenia planu przyczynią się do zmian klimatu.

Gospodarka odpadami będzie funkcjonowała w oparciu o zorganizowany system odbierania odpadów komunalnych od mieszkańców miasta z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów surowcowych. Pozwoli to na zmniejszenie obciążenia środowiska naturalnego rosnącym strumieniem odpadów.

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Podwyższona emisja pól elektromagnetycznych może wystąpić jedynie w przypadku instalowania nadawczych urządzeń telekomunikacyjnych wysokiej mocy w postaci m.in. stacji bazowych telefonii komórkowych, ale wówczas pola elektromagnetyczne są odnotowywane na bardzo dużych wysokościach, w miejscach niedostępnych dla ludności. Zakazano lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach), na terenach ochrony konserwatorskiej oraz umieszczanych na budynkach położonych bezpośrednio w pierzei ul. A. Mickiewicza i ul. Świętojańskiej.

W wyniku realizacji ustaleń planu nie przewiduje się zagrożeń względem niekorzystnego wpływu na zdrowie i życie ludzi. Wprowadzone funkcje i ustalenia planu stworzyły warunki do zachowania zasady zrównoważonego rozwoju.

### **III. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej uzyskał pozytywne opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku (WPN.410.1.48.2022.MS2 z dnia 09.08.2022 r.) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Białymstoku (nr 184/NZ/2022 z dnia 04.08.2022 r.). Projekt zaopiniowany przez ww. organy został poddany dalszej procedurze planistycznej i strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

### **IV. Informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione zgłoszone uwagi i wnioski.**

W celu zapewnienia udziału społecznego w opracowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Sienkiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Jurowieckiej i Nowogródzkiej:

#### **1. Ogłoszono o przystąpieniu do jego sporządzenia:**

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 23 czerwca 2020 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 23 czerwca do 23 lipca 2020 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 23 czerwca 2020 r.

Wpłynęło 13 wniosków, które zostały rozpatrzone i uwzględnione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 397/22 z dnia 05 maja 2022 r., zmienionym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 895/22 z dnia 26 lipca 2022 r. Ostatecznie 6 wniosków uwzględniono, a 7 wniosków nie uwzględniono. Wnioski dotyczyły: uwzględnienia w projekcie planu ustaleń zawartych w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie 1.4U, umożliwienia realizacji inwestycji polegającej na budowie podziemnego budynku Centrum Edukacji Przedklinicznej w obszarze dziedzina honorowego Pałacu Branickich oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu 4.3U,MW.

Cztery wnioski od instytucji opiniujących i uzgadniających nie podlegały formalnemu rozpatrzeniu.

#### **2. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą do publicznego wglądu:**

- 1) ogłoszenie w wydaniu lokalnym „Gazety Wyborczej” – w dniu 03 sierpnia 2022 r.;
- 2) obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Białymstoku – w terminie od 12 sierpnia do 26 września 2022 r.;
- 3) obwieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej – w dniu 03 sierpnia 2022 r.

#### **3. Zamieszczono informację o projekcie planu i prognozie w ogólnodostępnym wykazie danych o środowisku (EKOPORTAL-BIP) w dniu 26.07.2022 r.**

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu wniesiono uwagi na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 40 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.

**Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 sierpnia do 12 września 2022 r. W wyznaczonym terminie (do dnia 26 września br.) wniesiono 6 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 1185/22 z dnia 21 października 2022 r. 2 uwagi uwzględniono, 4 uwagi nie uwzględniono.**

**Uwzględniono uwagi dotyczące terenu 4.3U,MW:**

- 1) usunięcia oznaczenia drzewa jako drzewa wskazanego do zachowania;
- 2) zmiany maksymalnej wysokości budynków z 18,0 m na 19,20 m.

**Nie uwzględniono uwag dotyczących:**

- 1) usunięcia ustaleń dotyczących zasad lokalizacji urządzeń i instalacji: wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego i anten satelitarnych na budynkach przy ul. Mickiewicza 2a oraz na zespole budynków Domu Studenta przy ul. Akademickiej 3 i budynku UMB Collegium Universum przy ul. Mickiewicza 2C;
- 2) zmiany sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 4.3U,MW, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi;
- 3) zmiany zapisu § 46 ust. 4 pkt 1 lit. e dotyczącego kształtowania dachu projektowanego na terenie 4.3U,MW budynku „dachy: – o geometrii w nawiązaniu do budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1,”;
- 4) wykreślenia z treści § 46 ust. 4 pkt 5 słowa: „material”.

**Uzasadnienie nieuwzględnienia ww. uwag:**

**Ad. pkt 1** Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń i instalacji na budynkach, mając na uwadze potrzebę zachowania ładu przestrzennego na obszarze zabytkowych parków i zespołu pałacowo-parkowego Branickich, zostały sformułowane w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków. Wystrój zewnętrzny budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną planistyczną podlega większym rygorom z uwagi na usytuowanie w sąsiedztwie ogólnomiejskich przestrzeni publicznych.

Budynek przy ul. Mickiewicza 2a jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków, a budynki Domu Studenta i UMB Collegium Universum zostały objęte ochroną planistyczną – w zakresie m.in. wysokości budynków, typu oraz rodzaju pokrycia dachu oraz zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji.

Przewiduje się doprecyzowanie ustaleń projektu planu dotyczących budynków objętych ochroną planistyczną z uwzględnieniem ujednoczenia zapisów w stosunku do budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

**Ad. pkt 2** Linie zabudowy porządkują i kształtują zabudowę nie tylko od strony dróg publicznych i od innych przestrzeni publicznych. Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w celu bardziej precyzyjnego określenia sposobu kształtowania nowej zabudowy, w szczególnych przypadkach zasadnym jest wprowadzenie linii zabudowy również od strony sąsiednich terenów lub wewnątrz terenu. Ma to zazwyczaj na celu kształtowanie nowej zabudowy z zapewnieniem wyznaczenia prawidłowego wnętrza urbanistycznego oraz właściwych relacji, proporcji i powiązań przestrzennych między istniejącymi i projektowanymi budynkami. Jest to szczególnie istotne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub historycznych układach urbanistycznych, z istniejącą strukturą

urbanistyczną, wymagającą jedynie uzupełnień i odpowiedniego wkomponowania nowej zabudowy w istniejącą, podlegającą ochronie tkankę urbanistyczną.

Korekta sposobu wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi umożliwiłaby realizację budynku o znacznie szerszym trakcie (rzucie), co miałyby bezpośrednie przełożenie na gabaryty budynku – zbyt masywne i wyraźnie przeskalowane względem pozostałych budynków istniejących wchodzących w skład tzw. kolonii urzędniczej, której uzupełnienie ma stanowić projektowany budynek. Ponadto, realizacja budynku o nieregularnym rzucie zbliżonym do trapezu – z uwzględnieniem linii zabudowy proponowanych w treści uwagi, nie byłaby możliwa przy jednoczesnym zastosowaniu dachu wielospadowego o geometrii takiej, jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1 oraz ograniczenia poddasza do ostatniej (najwyższej kondygnacji budynku), co było wskazaniem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwzględnieniem kąta prostego pomiędzy skrzydłami projektowanego budynku oraz dalsze zwiększenie szerokości traktu budynku nie znajduje więc uzasadnienia.

W koncepcji J. Lisieckiego jedynie wyznaczony został zarys rzutu budynku, w formie litery „L”, nie określono jednak jego ewentualnej wysokości. Przedmiotowa koncepcja została doprecyzowana w projekcie planu, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków oraz uzyskała pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W projekcie planu dopuszczono wysokość projektowanego budynku w nawiązaniu do budynku istniejącego w głębi terenu, przy ul. Świętojańskiej 18/1. W związku z tym przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej z odległości 7,0 m na 5,0 m od granicy działki nr ewid. 1764/4, o co wnioskowano w uwadze, nie jest uzasadnione. Sposób wyznaczenia linii zabudowy zaproponowany w projekcie planu zapewni prawidłowy odbiór budynku od strony otaczających dróg publicznych oraz właściwy kontekst i sąsiedztwo nowej zabudowy z budynkiem zabytkowym zlokalizowanym na tej samej działce budowlanej. Przesunięcie linii zabudowy bliżej ulicy Mickiewicza, przy jednoczesnym wnioskowanym pozostawieniu linii zabudowy wyznaczonej od wnętrza terenu, nie wpłynie na wygenerowanie większej przestrzeni we wnętrzu urbanistycznym ani nie zmieni warunków zagospodarowania działki.

Przedłużenie nieprzekraczalnej linii zabudowy umożliwiającej realizację budynku o elewacji dłuższej, w odległości 8,0 m od istniejącego budynku przy ul. Świętojańskiej 16, zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi, mogłoby skutkować zaburzeniem wzajemnych powiązań przestrzennych w istniejącym zespole zabudowy podlegającym ochronie konserwatorskiej. Nowy budynek, o wysokości nawiązującej do wysokości budynku zlokalizowanego w głębi terenu, w drugiej linii zabudowy ulicy Świętojańskiej, znacznie przewyższającej wysokość budynków zlokalizowanych bezpośrednio w pierzei ww. ulicy, wypełniałby zbyt szczelnie istniejące wnętrza urbanistyczne, zbytnio dominując nad istniejącymi obiektami wchodzącymi w skład kolonii urzędniczej, w tym nad istniejącym budynkiem numer 16 wpisanym do rejestru zabytków.

W projekcie planu przewiduje się, biorąc pod uwagę stanowisko Miejskiego Konserwatora Zabytków, korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy – jej wydłużenie w kierunku budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16, z zachowaniem odległości między ww. budynkami równej szerokości skrzydła tj. około 10 m.

**Ad. pkt 3** Proponowane określenie „o geometrii dachu w nawiązaniu do ...” nie jest precyzyjne i nie może mieć zastosowania przy określaniu geometrii dachu projektowanego w zabytkowym układzie urbanistycznym budynku. Tego typu określenie mogłoby skutkować wątpliwościami interpretacyjnymi na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Zawarte w projekcie planu sformułowanie: „geometria dachu jak w budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1” oznacza konieczność zastosowania kąta nachylenia połaci dachowych oraz formy dachu

– wielospadowego symetrycznego, jak w ww. budynku, a nie o dowolnej, zbliżonej geometrii dachu.

**Ad. pkt 4** W skład tzw. kolonii urzędniczej wchodzi budynki istniejące: wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz budynek przy ul. Świętojańskiej 30 objęty ochroną planistyczną. Projektowany budynek na terenie 4.3U,MW powinien stanowić uzupełnienie zespołu zabudowy, nie tylko w zakresie gabarytów obiektu, ale również formy architektonicznej i rozwiązań stylistycznych, tak aby w rezultacie powstał obiekt w jak największym stopniu nawiązujący do sąsiadującej zabudowy.

Zharmonizowanie stylistyczne architektury projektowanego budynku z zabudową zabytkową zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie poprzez zastosowanie gabarytów brył, zasad kompozycji, formy dachu oraz materiału wykończenia elewacji nawiązujące do rozwiązań w budynkach istniejących zlokalizowanych wzdłuż ul. Świętojańskiej mają zasadnicze znaczenie, potwierdzone zaleceniami Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej opiniującej projekt planu.

Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag polegały jedynie na doprecyzowaniu ustaleń projektu planu oraz wprowadzeniu drobnych korekt i uściśleń porządkujących zapisy, nie skutkowały jednak zmianą wskaźników lub zasad zabudowy. Zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 4.3U,MW z maksimum 18,0 m do 19,2 m było również jedynie doprecyzowaniem ustaleń dotyczącym wysokości wyrażonej w metrach. Biorąc pod uwagę sposób mierzenia wysokości budynku określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wysokość budynku w metrach będzie uzależniona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującej się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku. Z punktu widzenia zasad kształtowania ładu przestrzennego i ochrony konserwatorskiej najistotniejsze i kluczowe jest utrzymanie maksymalnej wysokości kalenicy budynku projektowanego nie wyżej niż kalenica budynku przy ul. Świętojańskiej 18/1 - ustalenie to nie zostało zmienione w ustaleniach projektu planu.

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń i instalacji na niezabytkowych budynkach objętych ochroną planistyczną, nie powinny być bardziej rygorystyczne niż na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Niewielka korekta ustaleń projektu planu wprowadzona w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków, umożliwiającą w ograniczonym zakresie lokalizację urządzeń i instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych, w sposób niewpływający na zewnętrzny odbiór budynków, nie wymagała wyłożenia do publicznego wglądu.

Dodatkowo, na projekcie rysunku planu skorygowano oznaczenia drzew wskazanych do zachowania, uwzględniając stan faktyczny (wycinkę drzew) oraz korektę sposobu wyznaczenia linii zabudowy na terenie 4.3U,MW – jej wydłużenie w kierunku budynku istniejącego przy ul. Świętojańskiej 16. Po przeanalizowaniu treści uwagi, w porozumieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków uznano, że niewielka korekta linii zabudowy w obrębie terenu wnioskodawcy jest możliwa.

Przyjęcie uwag było możliwe ze względów merytorycznych i nie stanowiło istotnych zmian w projekcie. Uwzględnienie uwag nie naruszało interesów osób trzecich i nie wymagało ponownego wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu.

**W związku z powyższym projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie w zakresie wprowadzonych zmian powtórzono uzgodnienia dokumentu.**



## V. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko w wyniku realizacji ustaleń planu.

## VI. Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji ustaleń planu.

Monitoring skutków realizacji ustaleń planu prowadzony będzie w ramach analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dokonywanej zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Prezydenta Miasta Białegostoku co najmniej raz w kadencji rady. Zastosowane będą metody analityczno-porównawcze stanu zagospodarowania terenu oraz wynikających z tego zmian w środowisku w oparciu o prowadzone na bieżąco rejestry wydanych pozwoleń na budowę, rejestry obiektów oddanych do użytku, zestawienia rozbiórek obiektów oraz wydanych zezwoleń na realizację dróg, ortofotomapę Białegostoku oraz raporty i dokumenty opracowywane na potrzeby ochrony środowiska.

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

*Musiuk*  
dr inż. Adam Musiuk

KIEROWNIK  
Referatu Planów Miejsowych  
Południe

*Kwiatkowska*  
Małgorzata Kwiatkowska

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA  
Departamentu Urbanistyki  
i Architektury

*Cukrowska*  
Elżbieta Cukrowska

20.12.2022