

PROJEKT
ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA
BIŁOSTOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULICY BITWY
BIĄŁOSTOCKIEJ

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej ZPI), jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowiący, że na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, jest szczególną formą planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 i 2 *ustawy* do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 *ustawy* rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1. *ustawy* cyt.: „Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego (...)”. W sytuacji braku planu ogólnego „zgodność” dotyczy wyłącznie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. W obecnym stanie prawnym polityka przestrzenna miasta Białegostoku opiera się i będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r., chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.

2. Uwarunkowania projektu planu

Celem planu jest:

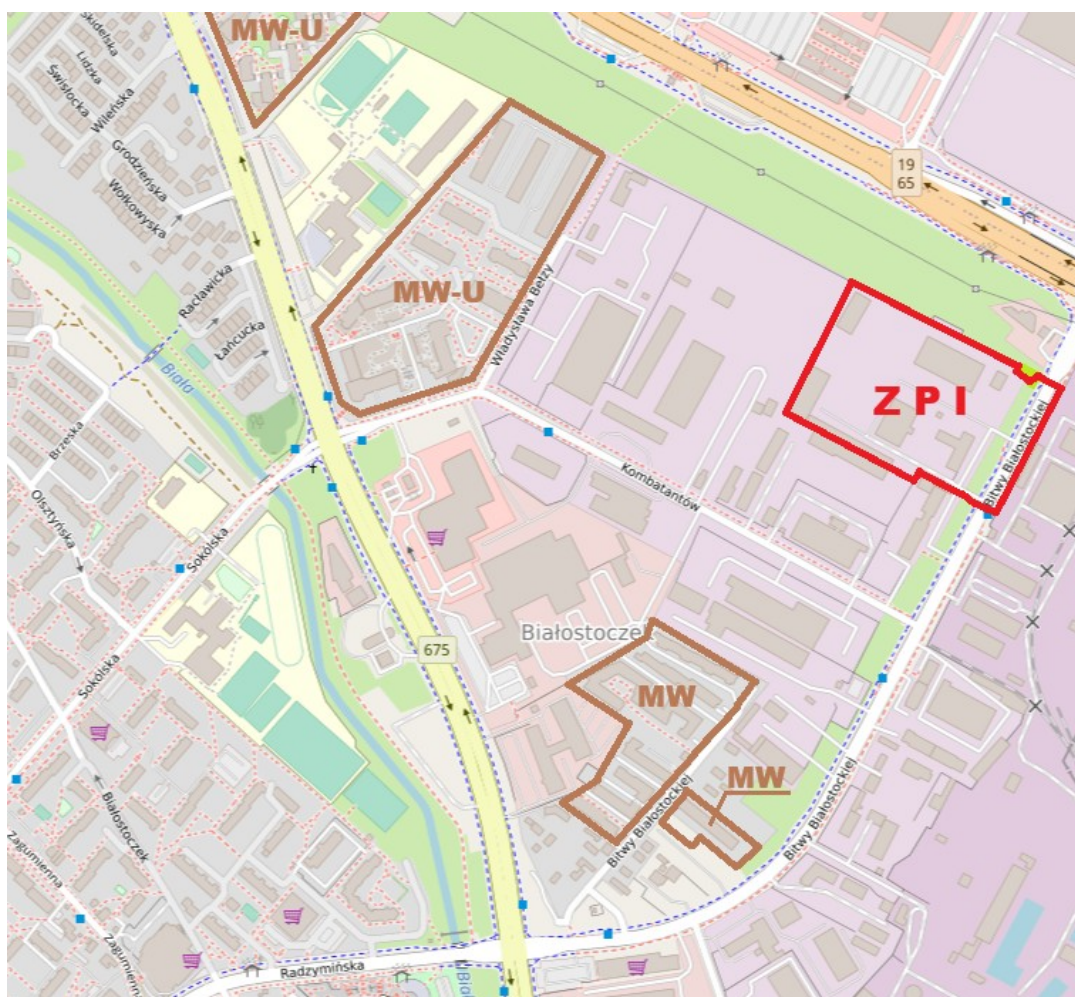
- 1) zapewnienie warunków formalnych realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lub usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego, dostosowanych do miejsca lokalizacji, z określeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – jako inwestycji głównej (opis inwestycji głównej-pkt. 5);
- 2) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zagospodarowania terenów służących wszystkim mieszkańcom - jako inwestycji uzupełniającej, (opis inwestycji uzupełniającej - pkt. 6), przy czym, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku;

Granice ZPI określono wskazując obszar o powierzchni ok. 4,07 ha., w tym:

Inwestycja główna - na terenach oznaczonych symbolami **1MW-U-UW, 1MW-U, 2MW-U i 1KR o powierzchni ok. 3,41 ha** na działkach o nr geod.: 238/1, 238/4, 238/5, 238/6 238/8, 244/1 i 245/1, 233/1, 234, 233/5, 233/6, 233/9, 233/8, 233/7, 233/10, 233/13, 233/11, 233/14, 239, 240, 241/1 oraz na części działki o nr geod: 241/2.

Inwestycja uzupełniająca - na terenach oznaczonych symbolami **1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej) i 1KDD** o powierzchni - **0,66 ha.** na częściach działek o nr geod.: 546/1, 546/2, 238/4, 238/5, 238/8, 238/6, 238/1, 240, 241/2 oraz na działce 241/1.

Obszar planu jest częścią osiedla Białostoczek, /d. wsi Białostoczek/ tj. historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej przedzielonej na kierunku północ - południe Aleją Tysiąclecia Państwa Polskiego (dalej: Aleja TPP) na części wschodnią i zachodnią. W części zachodniej dominuje intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami o charakterze osiedlowym i ogólnomiejskim. Zespół zabudowy wielorodzinnej i usług realizowany był w latach 70-tych i późniejszych XX w. W części południowej i północnej zachodniej osiedla położone są niewielkie zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z okresu przedwojennego oraz z lat 60, 70 i późniejszych XX w. Ważnym elementem struktury przestrzennej os. Białostoczek jest dolina rz. Białej ukształtowana w sposób zbliżony do Alei TPP. Po wschodniej stronie Alei TPP zlokalizowany został, zrealizowany w latach 70-tych XX. w. zespół zabudowy produkcyjno-usługowej. Właśnie w tej części osiedla, gdzie położony jest obszar objęty opracowaniem ZPI, pod koniec XX w. i na początku XXI w. rozpoczęły się procesy wymiany funkcji produkcyjno-usługowej na funkcję intensywną, do XVI kondygnacji, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstała już w rejonie Alei TPP oraz ulic: Kombatantów, Władysława Bełzy i Bitwy Białostockiej co przedstawiono na Rys. 1. Wraz z nową zabudową mieszkaniową powstały również liczne obiekty i lokale usługowe o charakterze lokalnym i ogólnomiejskim /w parterach budynków oraz jako budynki wolnostojące/. Osiedle Białostoczek to osiedle ludzi wiekowo „dojrzałych”.



Rys. 1. Obraz zmian w strukturze przestrzennej os. Białostoczek /lokalizacje nowej zabudowy wielorodzinnej/ w kontekście obszaru ZPI.

Wg danych zawartych w Raporcie o stanie Miasta Białegostoku za rok 2023 liczba osób zameldowanych na osiedlu Białostoczek przedstawia się następująco:

Tabela 1. Liczba osób zameldowanych na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Białostoczek	5410	6357	11767	78	79	157

Na terenie osiedla Białostoczek położone są następujące, placówki edukacyjne, oświatowe oraz opieki nad dziećmi w tym:

S1 - Szkoła Podstawowa Nr 42 im. Bł. Ks. Michała Sopoćki przy ul. Sokólskiej 1 w odległości ok. 1330 m. od terenu inwestycji głównej;

S2 - Szkoła Podstawowa Nr 26 im. Stanisława Staszica przy ul. Radzymińskiej 11 w odległości ok. 1510 m. od terenu inwestycji głównej;

P1 - Przedszkole Samorządowe nr 55 z oddziałami integracyjnymi przy ul. Kozłowej 25 w odległości ok. 1190 m. od terenu inwestycji głównej;

P2 - Przedszkole Samorządowe nr 4 przy ul. Sokólskiej 2 w odległości ok. 1550 m. od terenu inwestycji głównej;

P3 - Przedszkole Niepubliczne „WYSPA” przy Alei TPP 10 w odległości ok. 1080 m. od terenu inwestycji głównej;

P4 - Przedszkole Niepubliczne „ELFIKI” przy Alei TPP 50 w odległości ok. 1230 m. od terenu inwestycji głównej;

Ż1 – Żłobek Niepubliczny „KORALIK” przy ul. Kombatantów 18 w odległości ok. 830 m. od terenu inwestycji głównej;

Ż2 – Żłobek Niepubliczny „ELFY” przy Alei TPP 50 w odległości ok. 1230 m. od terenu inwestycji głównej;

Ponadto na terenie osiedla Białostoczek zlokalizowany jest:

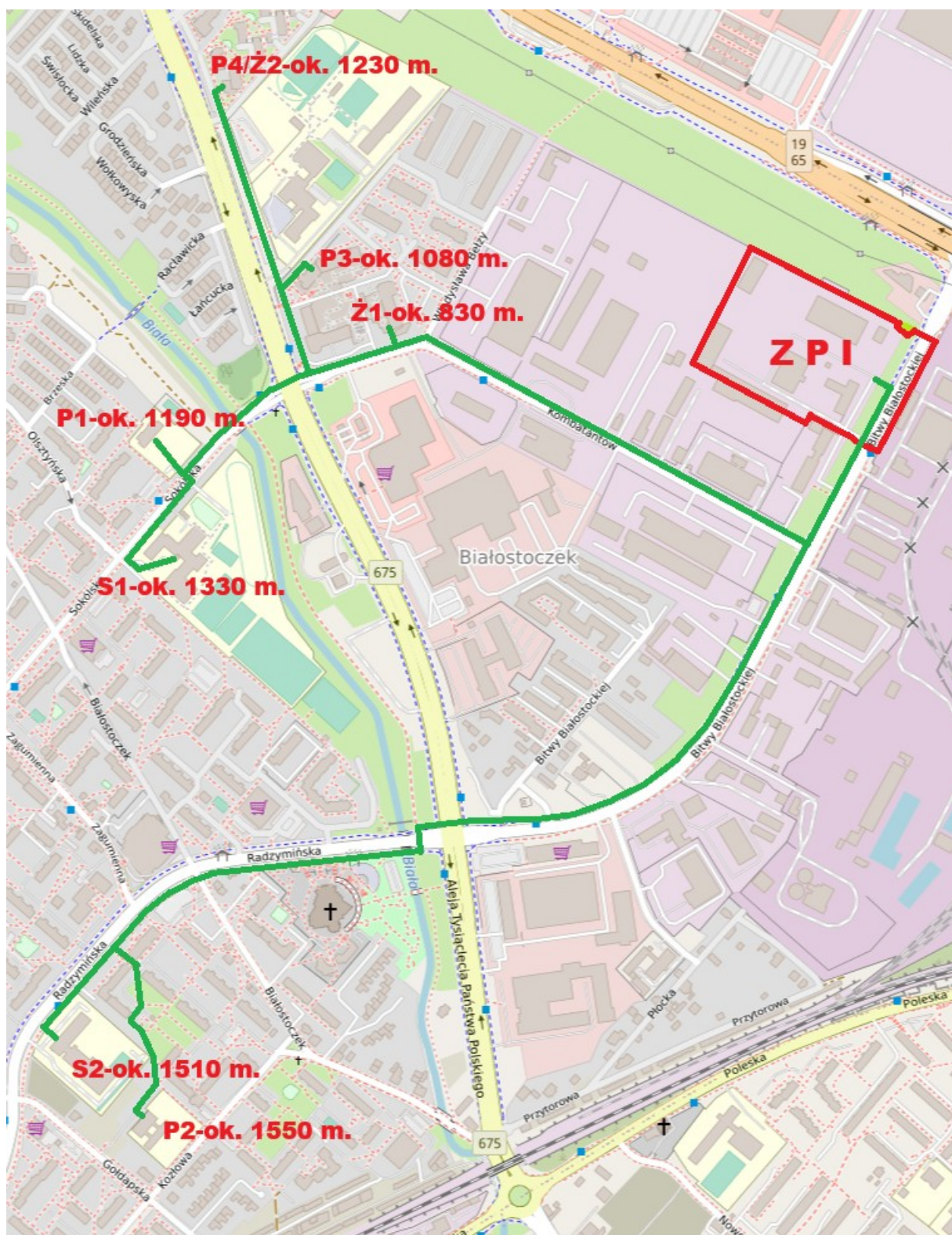
- Zespół Szkół Elektrycznych im. gen. Prof. Janusza Groszkowskiego przy Alei TPP 14 w odległości ok. 1150 m. od terenu inwestycji głównej,

Obszar ZPI zlokalizowany jest w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Bitwy Białostockiej z ulicą Gen. Władysława Andersa /obwodnica miejska/ jest dobrze skomunikowany oraz obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy. Na terenie osiedla położone są m.in. następujące przystanki komunikacyjne w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

A1, A2 i A3 - przy ul. Gen. Władysława Andersa – w odległości odpowiednio ok. 350 m., 370 m. i 280 m. od terenu inwestycji głównej,

A4 i A5 - przy ul. Bitwy Białostockiej w odległości odpowiednio ok. 240 m. i 320 m. od terenu inwestycji głównej.

Odległości obszaru ZPI od wyróżnionych pogrubieniem placówek oświatowych oraz najbliższych przystanków przedstawiono na Rys. 2 i 3. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi *GEPORTAL2*.



Rys. 2 Odległości obszaru ZPI od szkół podstawowych, przedszkoli i żłobków.

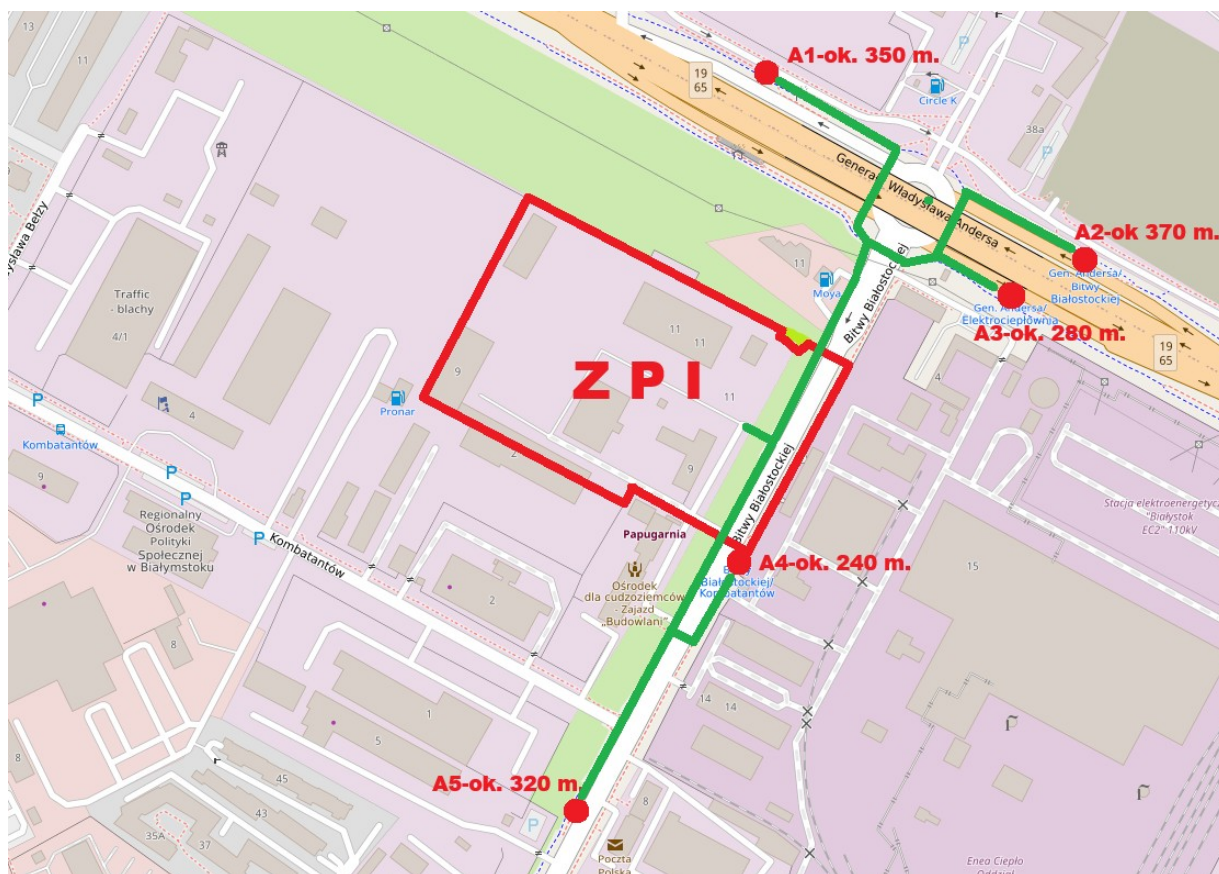
W zachodniej części osiedla Białostoczek dominuje, intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są wnętrza międzyblokowe, zwykle wyposażone w place zabaw dla dzieci, tereny zieleni oraz miejsca postojowe dla samochodów, których wcześniej nie budowano i których jest ciągle za mało. Boiska sportowe

występują w sąsiedztwie w/w szkół podstawowych i szkoły średniej tj. przy ul. Sokólskiej, Radzywińskiej i Alei TPP. Poza zielenią wewnątrz międzyblokowych, na terenie osiedla brak ogólnodostępnych terenów parków i zieleni urządzonej w tym np.:

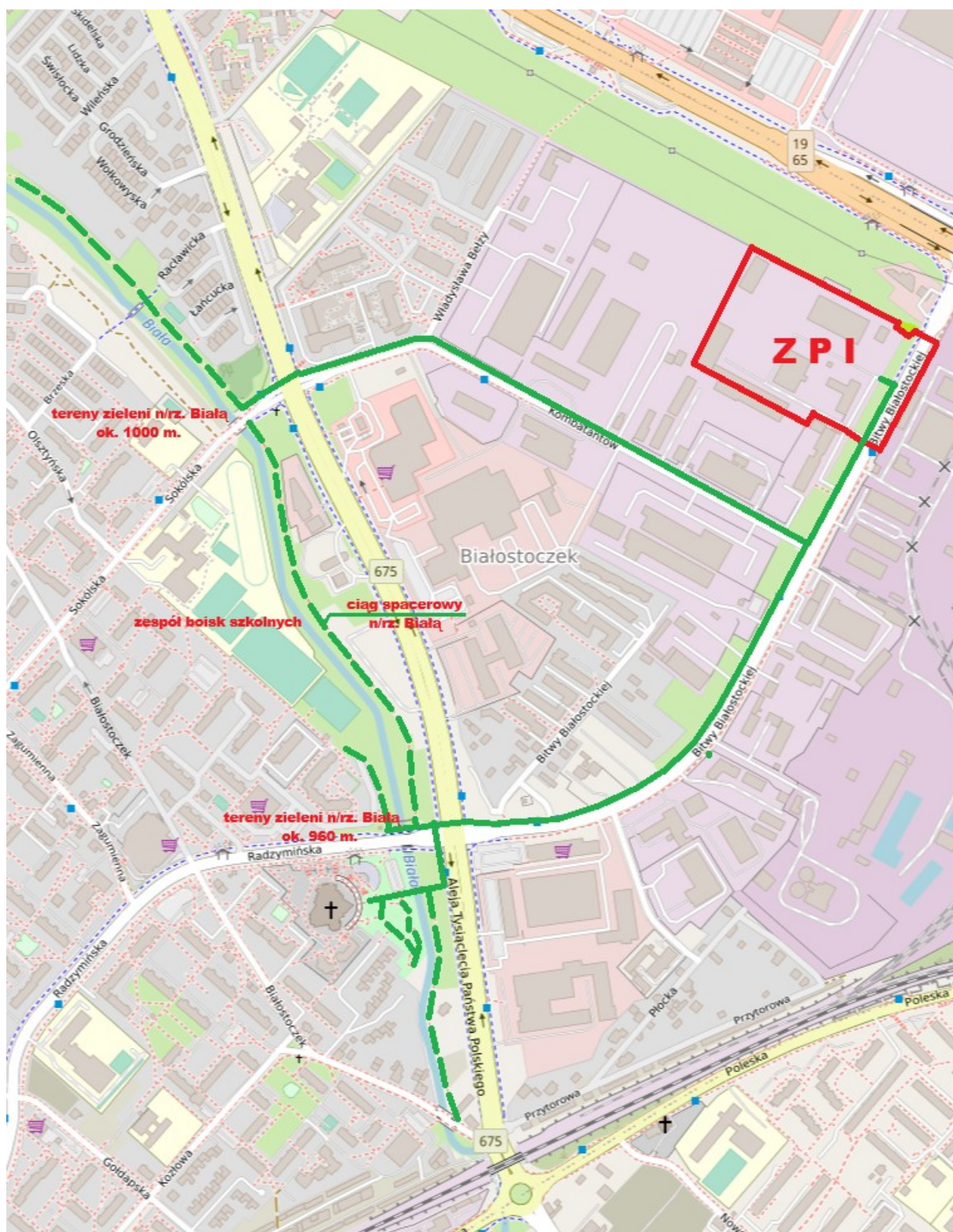
- ogrodu osiedlowego z boiskami sportowymi o minimalnej powierzchni 2 ha ze wskaźnikiem powierzchniowym 6m^2 na jednego mieszkańca przy maksymalnym promieniu dościa – 500 m.
- parku z zespołem sportowym o minimalnej powierzchni 4 ha ze wskaźnikiem powierzchniowym 7m^2 na jednego mieszkańca przy maksymalnym promień dościa – 1000 m.

W zaistniałej sytuacji jako tereny zieleni ogólnodostępnej mogą wskazane tereny zielone i ciąg spacerowy wzdłuż rz. Białej położone w odległości ok. **960 m. – 1000 m.** od obszaru **ZPI** i powierzchni ok. **11,0 ha**.

Odległości obszaru **ZPI** od terenów zieleni i ciągu spacerowego n/rz. przedstawiono na Rys. 4. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi *GEPORTAL2*.



Rys. 3 Odległości obszaru **ZPI** od najbliższych przystanków BKM.

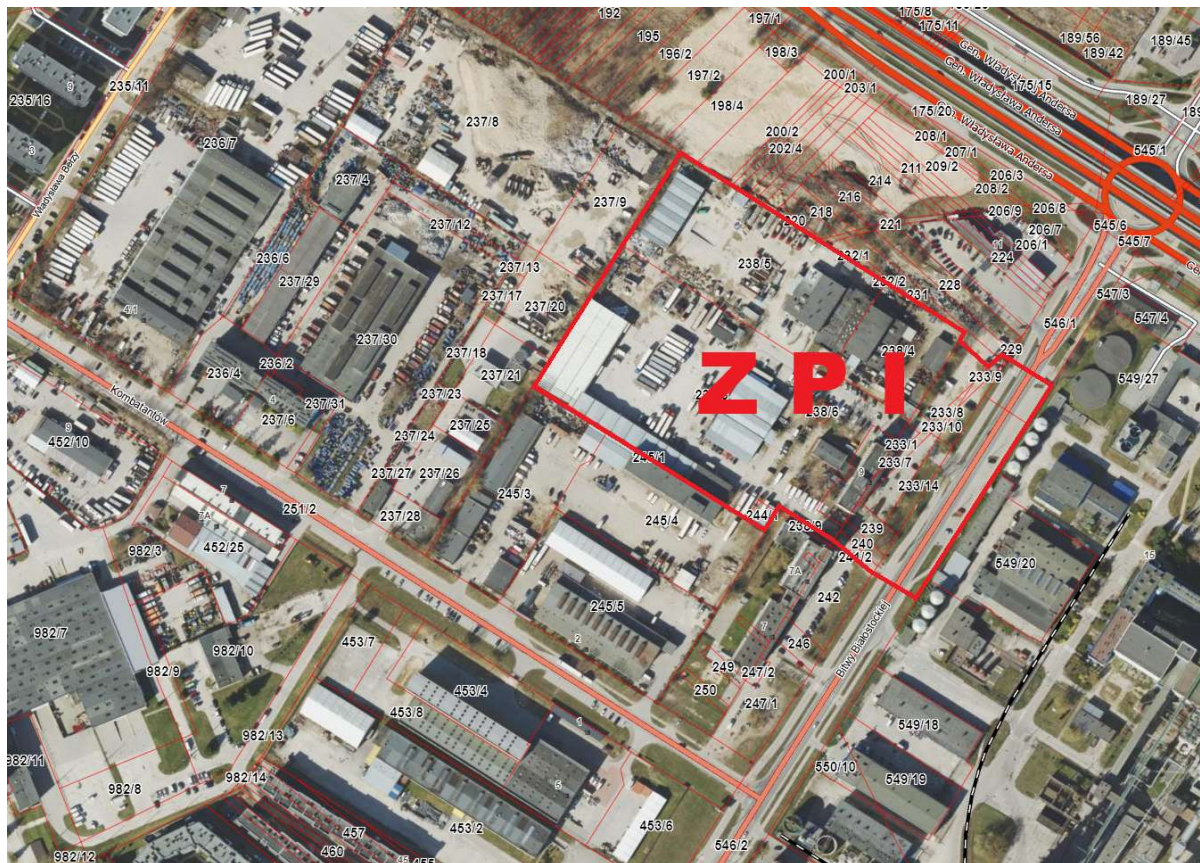


Rys. 4 Odległość obszaru ZPI od terenów zieleni - ciąg spacerowy n/rz. Białą.

3. Informacja o obecnym zagospodarowaniu obszaru planu i otoczenia:

Teren inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej są obecnie zagospodarowane w sposób charakterystyczny dla obszarów produkcyjno – usługowych. Obszar ZPI posiada dwa zjazdy z ul. Bitwy Białostockiej. We frontowej części obszaru od strony ul. Bitwy

Białostockiej położony jest pięciokondygnacyjny budynek administracyjny. Na pozostałej części obszaru ZPI znajdują się budynki oraz wiaty parterowe, usytuowane wzdłuż granic: zachodniej, południowej, w pobliżu granicy północnej oraz w części centralnej. Pomiędzy w/w zabudową znajdują się wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe, place manewrowe i składowe oraz zgromadzone na placach materiały, maszyny i pojazdy różne. Prowadzona dotychczas działalność gospodarcza ma charakter wygasający.



Rys. 4 Obszar ZPI - obecny stan zagospodarowania. Źródło: GIS Białystok. Ortofotomapa 30.03.2024 i 01.04.2024 r.

4. Informacja o ustaleniach planistycznych na obszarze ZPI objętym ustaleniami planów miejscowych w tym:

- **inwestycja główna** /tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: **1MW-U-UW**, **1MW-U**, **2MW-U** i **1KR**/ położona na terenie z przeznaczeniem:

*„§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U,UC,P** przeznacza się pod **usługi**, w tym **lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²** oraz **produkcję** wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.” (...)*

3. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – max. 60 % terenu inwestycji,

b) teren biologicznie czynny – min. 10 % terenu inwestycji,

c) wysokość budynków – na wydzielonej części terenu oznaczonej symbolem:

- a – max. 25 m, (...)

2) obsługa komunikacyjna od ulicy Kombatantów (2KD-L), 1-szej Armii Wojska Polskiego (leżącej poza granicami planu), [ob. Bitwy Białostockiej], (...), projektowanej ulicy dojazdowej (4KD-D), z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 7 lit. a;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 21; (...)

5) składowanie, magazynowanie i produkcja wyłącznie w pomieszczeniach zamkniętych np. halach;

7) zakazuje się:

a) dojazdu od projektowanej drogi oznaczonej symbolem 3KD-D do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

b) lokalizacji usług z zakresu oświaty (w tym m.in. przedszkola, szkoły) oraz usług z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

- inwestycja uzupełniająca:

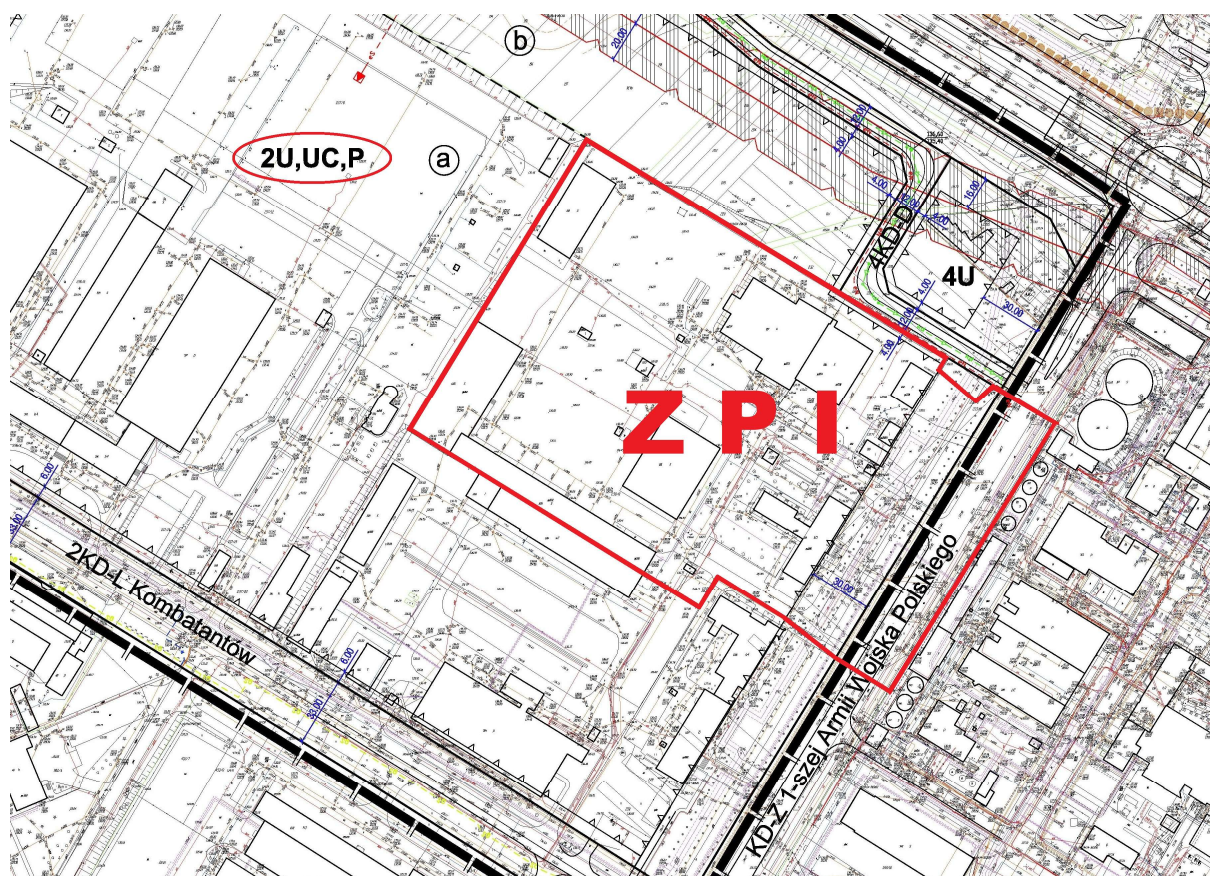
- teren oznaczony w projekcie planu symbolem: **1KDD (droga dojazdowa)** położona w całości na terenie z przeznaczeniem jak w/w i opisany teren inwestycji głównej,

- teren oznaczony w projekcie planu symbolem: **1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej)** położona w całości na terenie z przeznaczeniem:

„§ 22. 1. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne ulic:

1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: (...)

c) 3KDZ – ul. 1szej Armii Wojska Polskiego [ob. Bitwy Białostockiej] – droga gminna, ulica zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających 30,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, (...).



Rys. 5 Fragment obowiązującego planu miejscowego obejmującego teren inwestycji głównej i uzupełniającej. Źródło: GIS Białystok, Serwis Plany.

Zmiana ustaleń planu miejscowego w obszarze inwestycji głównej polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług lub usług handlu wielkopowierzchniowego, przy czym możliwość budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego ograniczono do części obszaru. Projektowana zabudowa będzie miała charakter intensywniej zabudowy miejskiej. Zmiana planu będzie polegała na aktualizacji wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu na podstawie aktualnej edycji „Studium ... m. Białegostoku” w tym:

- udziału powierzchni zabudowy,
- nadziemnej intensywności zabudowy,
- całkowitej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokości zabudowy,
- geometrii dachów,
- miejsc parkowania.

Nowy plan stworzy warunki inwestowania dostosowane do aktualnych potrzeb. Nie ulegnie zmianie przeznaczenia teren oznaczony w projekcie planu symbolem: **1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej)**, która nadal pozostanie drogą publiczną.

5. ZPI cz. osiedla Białostoczek w Białymstoku – inwestycja główna: tereny **1MW-U-UW**, **1MW-U**, **2MW-U** oraz **1KR** – opis koncepcji i dane szczegółowe:

W projekcie planu **inwestycję główną** stanowi:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi lub usługi handlu wielkopowierzchniowego na terenie oznaczonym symbolem: **1MW-U-UW**,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi na terenach oznaczonych symbolami, **1MW-U**, **2MW-U**,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem: **1KR**.

Na terenach oznaczonych symbolami: 1MW-U-UW, 1MW-U i 2MW-U przewiduje się budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków z usługami lub usługami handlu wielkopowierzchniowego, zlokalizowanymi wzdłuż drogi publicznej **1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej)**, wzdłuż drogi dojazdowej **1KDD** oraz drogi wewnętrznej **1KR**. Po uwzględnieniu parametrów i odległości związanych z przesłanianiem, nasłonecznieniem i dostępnością p.poż. zaprojektowano zespół budynków z otwartymi dziedzińcami, na których planowane są tereny zieleni i rekreacji. Zespół budynków został skomunikowany drogami: wewnętrzną **1KR**, dojazdową **1KDD**, którą włączono do ulicy **1KDZ** oraz poprowadzono w sposób umożliwiający połączenie z projektowaną drogą gminną **4KD-D** (poza granicami planu). Ponadto umożliwiono ciągłość komunikacji oraz kontynuację struktury przestrzennej na terenie przyległym po zachodniej stroni ZPI.

Planuje się, że części budynków o funkcji usługowej, budynki usługowe, budynki usług handlu wielkopowierzchniowego będą miały wysokość maksymalnie do 11 m., natomiast budynki mieszkalne wielorodzinne oraz wielorodzinne z usługami lub usługami handlu wielkopowierzchniowego w parterach maksymalnie do 25 m. /do VIII kondygnacji nadziemnych/. Od strony ul. Bitwy Białostockiej zaplanowano wejścia do części usługowych lub usług handlu wielkopowierzchniowego oraz wjazd na parkingi obsługujące tę część zabudowy. Wejścia do części mieszkalnych usytuowano od strony wewnątrz dziedzińców. Place/dziedzińce wewnętrzne powstaną na dachu garaży podziemnych i na gruncie rodzimym. Planuje się zagospodarować je w sposób maksymalnie okryty zielenią, pozostawiając miejsca utwardzone na układ ścieżek i dojść pieszych.

W parterach budynków i w częściach usługowych dwukondygnacyjnych planuje się **lokale usługowe lub usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni użytkowej ok. 8 250 m²**. Na wyższych kondygnacjach budynków **ok. 1140 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej ok. 52 500 m²**, przy średniej powierzchni ok. 46 m². Łączna **powierzchnia użytkowa nadziemnych części budynków wyniesie ok. 60 000 m²**, natomiast **powierzchnia całkowita nadziemnej części budynku ok. 85 900 m²**.

Pod zespołem budynków planuje się dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Przy współczynniku 1,1 m.p./1 mieszk. liczba miejsc postojowych wyniesie **1254 MP**. Dla w/w powierzchni usług przyjęto 15 m.p. na 1000 m² powierzchni użytkowej usług tj. **146 MP**. Wymagana **liczba miejsc postojowych dla planowanej zabudowy wyniesie ok. 1400 MP**. W garażu podziemnym na w/w liczbę m.p. przewiduje się **powierzchnię użytkową ok. 35 000 m²**. **Powierzchnia całkowita części podziemnej wyniesie ok. 43 600 m²**. Przy powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę ok. 3,28 ha, planuje się garaż podziemny dwukondygnacyjny jak wskazano. Przy w/w założeniach **powierzchnia całkowita zespołu budynków wyniesie ok. 130 000 m²**.

Ze względu na położenie terenu planuje się tereny biologicznie czynne o wskaźniku min. 25%. Będzie to zieleń głównie na dachu garażu oraz budynków liczona jako 50%.

Wskaźnik zabudowy w stosunku do terenu wyniesie:

na terenie	1MW-U-UW	– maksimum 50 %,
na terenach	1MW-U i 2MW-U	– maksimum 40 %.

Miejsca rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci, dla planowanego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, będą znajdowały się w odległościach ok. 10 m. w ramach dziedzińców pomiędzy budynkami (w „Studium ...” 500 m.; zgodnie z § 40. pkt 15 „Rozporządzenia (...) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” dopuszcza się do 300 m).

Obszar **inwestycji głównej** o łącznej powierzchni ok. 3,65 ha. rozplanowano następująco:

- teren	1MW-U-UW	- na powierzchni ok. 1,01 ha,
- tereny	1MW-U i 2MW-U	- na powierzchni ok. 2,25 ha
- teren	1KR	- na powierzchni ok. 0,15 ha,

Biorąc pod uwagę w/w wskaźniki powierzchniowe przyjęto:

na terenie **1MW-U-UW**:

- nadziemną intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 4,5,
- całkowitą intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 6,0;

na terenach **1MW-U i 2MW-U**:

- nadziemną intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 4,0,
- całkowitą intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 5,5.

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 18 grudnia 2023r (Uchwała Rady Gminy nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok) w roku 2021 wynosiła 2,61.

Przewidywana łączna liczba mieszkańców na terenach objętych opracowaniem wyniesie **ok. 2975 mieszkańców**.

Opierając się na Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczyć można:

- liczbę uczniów szkoły podstawowej – nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 312 dzieci.
- liczbę dzieci w wieku przedszkolnym – nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 156 dzieci.

Planowana inwestycja główna generalnie nie generuje przekraczającego prognozy liczby dzieci w placówkach przedszkolnych i szkolnych, a zagęszczenie obiektów edukacyjnych w sąsiedztwie rozpatrywanej lokalizacji **nie** narzuca potrzeby i obowiązku budowy nowej szkoły podstawowej lub przedszkola. Z uwagi na niedobór żłobków, sytuacja będzie mogła być rozwiązana na etapie realizacji inwestycji głównej poprzez monitorowanie potrzeb i realizacji żłobka lub w przypadku niezbędnym również przedszkola w zaprojektowanych w ZPI powierzchniach usługowych.

6. ZPI części osiedla Białostockek w Białymstoku – inwestycja uzupełniająca obejmuje: teren 1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej), oraz teren 1KDD projektowanej drogi.

Planuje się, że inwestycja uzupełniająca będzie polegała na:

- 1) budowie drogi dojazdowej **1KDD**;
- 2) modernizacji fragmentu drogi zbiorczej **1KDZ (ul. Bitwy Białostockiej)**, budowie włączenia drogi dojazdowej **1KDD** z wymaganą infrastrukturą techniczną, realizacji miejsc postojowych, modernizacji ciągu pieszego i rowerowego, zieleni, oraz przebudowie infrastruktury technicznej - w zakresie określonym w trakcie negocjacji.

Ponadto, jak wspomniano na wstępie, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

7. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Obszar planu posiada następujące kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”; */wskazano istotne dla obszaru planu/*; w tym:

Obszar ZPI /inwestycji głównej i uzupełniającej/ położony jest na obszarze oznaczonym symbolem: **4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności** posiadających następujące kierunki zagospodarowania:

OBSZARY URBANIZACJI

MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności

Funkcje podstawowe:

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*

Funkcje uzupełniające:

- *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.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),
 - zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,
 - kształtowanie powiązań z terenami tworzącymi system przyrodniczy miasta,
 - zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych.
- ❖ **Uwzględniono:** tereny inwestycji głównej: **1MW-U-UW, 1MW-U i 2MW-U** przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wysokiej intensywności /z wyłączeniem wydzielania wewnętrznego (A) na terenie **1MW-U-UW/** z zielenią towarzyszącą, miejscami postojowymi i usługami od strony ul. Bitwy Białostockiej.

W studium wyznacza się obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – zgodnie z rysunkiem Studium Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna.

Wyznacza się obszary, na których możliwe jest rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze śródmiejskim;
- 2) osiedlowe ośrodki usługowe (miejsca centralne);
- 3) tereny aktywności gospodarczej.

Przyjmuje się, że obiekty lokalizowane w ramach obszarów aktywności gospodarczej będą posiadały znaczenie ogólnomiejskie i regionalne. Ze względu na dobrą dostępność komunikacyjną, ich realizację zakłada się przede wszystkim w rejonie obwodnicy miejskiej.

Wskazane w Studium obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowią o potencjalnej możliwości ich lokalizacji, nie skutkującej obowiązkiem ich powstania. Szczegółowa lokalizacja tych obiektów zostanie określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku Studium

- ❖ **Odstąpiono od lokalizacji na całym obszarze:** przewiduje się lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U-UW**,

- **ulica Bitwy Białostockiej** posiada wyznaczony na rysunku „Studium ...” „Korytarz ulicy”,

- ❖ **Uwzględniono** parametry ulicy Bitwy Białostockiej położonej w wyznaczonym „korytarzu ulicy”.

- **wskazniki zabudowy i zagospodarowania:**

Tabela 1. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych. (...)

Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych będą stanowiły wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych i mogą być uściślone indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych.

(...) Wiersz 2. Liczba mieszkańców na 1 obiekt: Żłobki-4 tys.; Przedszkola: - 4-5 tys.; Szkoły podstawowe: - 7,5 tys.

(...) Wiersz 3. Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)

Żłobki - 1000 m; Przedszkola: - 500 m; Szkoły podstawowe: - 800 m

Podane wskaźniki zapotrzebowania na usługi oświaty są uśrednione, do osiągnięcia w skali całego miasta. Przy programowaniu usług oświaty należy brać pod uwagę zróżnicowanie struktury wieku w obrębie miasta. Na „nowych” terenach mieszkaniowych udział populacji dzieci i młodzieży będzie znacznie wyższy niż w obszarze śródmiejskim i na terenach „starych” osiedli.

❖ **Wykazano odległości rzeczywiste przekraczające wartości zalecane.**

Jak wskazano na wstępie „Osiedle Białostoczek to osiedle ludzi wiekowo „dojrzałych””. Zespół zabudowy wielorodzinnej i usług realizowany był w latach 70-tych i późniejszych XX w. Był to również okres maksymalnego „obłożenia” uczniami szkół podstawowych oraz przedszkoli dziećmi młodszymi, przy czym należy zaznaczyć, na terenie osiedla Białostoczek żłobka nigdy nie było. Liczba osób zameldowanych na osiedlu Białostoczek wynosi 11 676 osób, natomiast w zabudowie projektowanej przewiduje się 2975 mieszkańców, tj. łącznie 14 742 osób. Oznacza to, że w odniesieniu do szkół (2 szkoły na 15 000 osób) i przedszkoli (4 przedszkola na 16 000 -20 000osób) w/w wskaźniki w zakresie liczby obiektów obsługujących mieszkańców są spełnione. Widoczny jest niedobór żłobków ze względu na brak żłobków na „starym osiedlu” Białostoczek, których tam nigdy nie było. Istniejące 2 żłobki położone są w „nowej mieszkaniowej” części osiedla. W obszarze ZPI sytuacja będzie mogła być rozwiązana na etapie realizacji inwestycji głównej poprzez monitorowanie zapotrzebowania i budowę żłobka oraz w przypadku niezbędnym również przedszkola w zaprojektowanych w ZPI powierzchniach usługowych. W odniesieniu do szkół podstawowych należy wyjaśnić, że istniejące szkoły znajdują się, wg określenia w „Studium ...”, na tzw. „starym osiedlu”. Nowe tereny mieszkaniowe są i będą przeciwdziałaniem w wygaszaniu wskazanych szkół i uzasadnione jest odstępianie od zalecanych wskaźników, które mają charakter docelowy, kierunkowy, określone są jako „maksymalny zalecany promień dojścia pieszego” - nie są więc wskaźnikami obligatoryjnymi co do wskazanych wartości, są „(...) uśrednione do osiągnięcia w skali całego miasta.”.

Tabela 4. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do ogólnodostępnych terenów zieleni i wypoczynku.

(...) Wiersz 1. *Ogród osiedlowy z boiskami sportowymi. Minimalna powierzchnia 2 ha. Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca - 6m². Maksymalny promień dojścia – 500 m.*

(...) Wiersz 2. *Park z zespołem sportowym. Minimalna powierzchnia 4 ha. Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca 7m². Maksymalny promień dojścia – 1000 m.*

❖ **Wykazano lokalizacje rzeczywiste mieszczące się w wartościach zalecanych.**

Jak już opisano, na terenie osiedla Białostoczek brak ogólnodostępnych terenów parków i zieleni urządzonej, a boiska sportowe występują w sąsiedztwie szkół podstawowych i szkoły średniej tj. przy ul. Sokólskiej, Radzymińskiej i Alei TPP. Jako tereny zieleni ogólnodostępnej wskazuje się tereny zielone i ciąg spacerowy wzdłuż rz. Białej położone w odległości ok. 960 m.–1000 m. od obszaru ZPI i powierzchni ok. 11,0 ha. m. Biorąc pod uwagę powyżej liczbę mieszkańców (14 742 osób) wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca jest

spełniony - $[110\,000\text{ m}^2/7\text{ m}^2=15\,714 > 14\,742]$. Ponadto zapewnienie zieleni i placów zabaw dzieci nastąpi również w ramach inwestycji głównej we wnętrzach międzyblokowych.

Tabela 6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,

Kolumna 2: Obszar wewnętrzny - miejski: 25-30%.

Wskaźniki dotyczące powierzchni biologicznie czynnej zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np.: istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładunku przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

❖ **Przyjęto – 1MW-U-UW, 1MW-U i 2MW-U – minimum 25%;**

Tabela 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,

Kolumna 2: Obszar wewnętrzny - miejski: 35-50%

Wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy należy uszczegółowić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętych założeń urbanistycznych uwzględniających zagospodarowanie terenów otaczających i szczególnych uwarunkowań lokalnych.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejący stan zagospodarowania, wymagania ładunku przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

❖ **Przyjęto: 1MW-U-UW – maksimum 50%,
1MW-U i 2MW-U – maksimum 40%;**

Wysokość zabudowy

Wprowadza się następujące kategorie wysokości zabudowy:

3) do 25 m;

(...) Poza obszarami wskazanymi, dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczne lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej.

Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.

W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejące budynki wysokie, ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wymagania technologiczne) można przekroczyć ww. wartości graniczne, pod warunkiem wykluczenia negatywnych skutków dla sylwety miasta lub widoków chronionych.

- ❖ **Przyjęto – 1MW-U-UW** - na wydzieleniu wewnętrznym (A) **maksimum 11,0 m.**, na pozostałej jego części oraz na terenach **1MW-U i 2MW-U – maksimum 25,0 m.**, nie zlokalizowano dominant.

Obszar ZPI położony jest poza wyznaczonymi na „Rys. Nr 5 Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - Wysokość zabudowy”, strefami „ważnych widoków”.

Należy zauważyć, że zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na wskazanym w ZPI obszarze nie będzie „samotną wyspą” ponieważ występuje już w tym rejonie os. Białostoczek na co wskazano powyżej. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym w rejonie ul. Władysława Bełzy dopuszczono tam lokalizację budynków o wysokości do 25,0 m. Opracowany projekt ZPI pod względem urbanistycznym, będzie kontynuacją procesu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym os. Białostoczek.

Tabela 8. Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Wiersz 1: Budownictwo mieszkaniowe intensywne; 1 mieszkanie, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 1,1,

- ❖ **Przyjęto: 1,1;**

Wiersz 3: Budynki zamieszkania zbiorowego; 100 łóżek, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 15,

- ❖ **Przyjęto: 15;**

Wiersz 5: Biura lokalne; 1000m² pow. użytkowej, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 10,

- ❖ **Przyjęto: 10;**

Wiersz 10: Szkoły, przedszkola; 100 zatrudnionych, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 15,

- ❖ **Przyjęto: szkoły, przedszkola, żłobki 15;**

Wiersz 11: Szpitale, kliniki; 10 łóżek, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 3,

Wiersz 12: Przychodnie; 1000 m² pow. użytkowej, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 8,

- ❖ **Przyjęto: opieka zdrowotna: 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 8 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej;**

Wiersz 13: Obiekty handlowe; 1000m² pow. użytkowej, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 20,

- ❖ **Przyjęto: 20;**

Wiersz 14: Obiekty gastronomiczne; 100 miejsc, Strefa II obszar wewnętrzny: min. 15,

- ❖ **Przyjęto: 15.**

Ponadto zgodnie z kierunkami w „Studium (...)”:

Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na parkingach ogólnodostępnych.

W (...) strefach (II i III), w szczególnie uzasadnionych przypadkach, wynikających z uwarunkowań lokalnych, w tym m.in.: ekofizjograficznych, zabudowy istniejącej, ustaleń planów obowiązujących, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników niż określone w Tabeli 8, przy czym minimalny wskaźnik określany dla zabudowy mieszkaniowej nie może być niższy niż 1,0.

- ❖ **Przyjęto: zabudowa usługowa inna niż w/w: 15 miejsc do parkowania na 1000 m² pow. użytkowej.**

8. Podsumowanie

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Białostoczek w Białymstoku w rejonie ulicy Bitwy Białostockiej jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Tym samym, uwzględnia również politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. opracowaną w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalone Uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Obecna polityka przestrzenna m. Białegostoku będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r. chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.