Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulicy Baranowickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z poźn. zm[1]) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z póź, zm.[2]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulicy Baranowickiej, zwany dalej planem po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 z dnia 25 czerwca 2026 r.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,19 ha, obejmujący działki nr 76/2, 76/3, 76/6 oraz część działki 145 obr. 20 położone przy ul. Baranowickiej

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000;

2) **załącznik nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Białystok;

3) **załącznik nr 3** – zawierający dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 3. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik);

2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem **§ 4 ust. 1 pkt 5**;

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912 i 1273

[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781, 864 i 912

7) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;

8) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

9) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

11) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

12) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;

13) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

15) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych, elektrycznych);

16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

17) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

18) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego wraz z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt** 6, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,

b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, markiza, pilaster, zadaszenie, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

d) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

e) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą.

5) klasyfikacja dróg – terenów komunikacji drogowej publicznej;

6) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz terenów, a także, drzew.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których **numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia**, a **symbol literowy** określa **podstawowe klasy przeznaczenia terenów**:

1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) **U** – teren usług,

3) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającego** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

4 **Podstawowe klasy przeznaczenia terenu** oddzielone łącznikiem mogą występować łącznie lub wymiennie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej z zastrzeżeniem **§ 6. ust. 2 i § 34. ust. 3. pkt 3.**

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parteru budynku pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznej - ul. Baranowickiej, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

2. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych i podziemnych oraz parkingów terenowych (naziemnych).

3. Na fragmentach terenu położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych oraz paczkomatów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków usługowych.

§ 7. 1. **W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach beżu, bieli, brązu, pomarańczy, szarości, żółci oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: beton, cegła, ceramiczna okładzina, drewno, kamień, metal, szkło,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem pkt 2,

b) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych – zgodnie z ustaleniami ust.2,

c) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;

2) dopuszcza się:

a) dodatkowe akcenty kolorystyczne na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji,

b) kompozycje roślinne z zieleni naturalnej bez ograniczeń powierzchni elewacji, dachu;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. **W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:**

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – o których mowa w **§ 3. ust. 1 pkt** 17.

3. **Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego** zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. **W zakresie kształtowania zieleni urządzonej**, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowych: drzewa, krzewy, rośliny okrywowe o wysokim stopniu różnorodności;

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3. ust. 1 pkt 10**;

3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i podziemnych oraz na terenach komunikacji publicznej) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu po jego obrysie.

4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:

a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§ 10. 1. **W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się**:

1) na terenie **1MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, **z zastrzeżeniem pkt 2**;

2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz edukacji ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych;

3) na terenie **1KDZ** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

§ 12. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą:

1) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczony symbolem 1KD-Z - fragment ulicy Baranowickiej;

2) fragmenty terenów położonych pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach, a linią rozgraniczającą przestrzeni publicznej, o której mowa w pkt 1 – z wyjątkiem terenów, których grodzenie wynika z przepisów odrębnych;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa **w ust. 1**:

1) ustala się:

a) zagospodarowanie terenów jako ogólnodostępnych, w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących oraz zachowaniem ciągłości powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych,

b) zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

b) oświetlenia, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) wiat przystanków autobusowych – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej,

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego, strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,

f) stojaków na rowery;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 1**.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.**

§ 17. 1. **Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:**

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

   a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,

   b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków, pomników),

   c) komisów i myjni samochodowych;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

   a) domy pogrzebowe,

   b) kaplice wyznaniowe,

   c) krematoria;

2. **Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:**

1) garaży typu „blaszak”;

2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych **§ 13 ust. 2 pkt 2**.

§ 18. 1. Ustala się następujące **strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:**

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

   a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla kanałów sieci ciepłowniczych – 2,0 m od krawędzi kanału, komory ciepłowniczej lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem sieci ciepłowniczej;

4) dla linii elektroenergetycznych:

a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):

- dla przewodów izolowanych - 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych - 7 m.

2. W strefach technicznych, o których mowa **w ust. 1**:

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu;

3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 19. 1. **W zakresie obrony cywilnej ustala się:**

1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;

a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych na najniższych kondygnacjach budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,

2) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Konopnickiej 4 (poza granicami planu);

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m zlokalizowaną przy ul. Baranowickiej 113 (poza granicami planu);

4) trasa ewakuacji ludności - ulicami: Baranowicką, Konstantego Ciołkowskiego i Plażową;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

§ 20. Przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych, zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 21. Przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych, w szczególności kondygnacji podziemnych, należy uwzględnić warunki gruntowe i zakaz naruszania stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. **Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem** poprzez:

1) teren komunikacji drogowej publicznej - ulicą układu podstawowego - **1KDZ** (ul. Baranowicką):

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego położonymi poza granicami planu.

3. Ustala się drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulic układu podstawowego i wybranych ulicach układu obsługującego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne terenu komunikacji drogowej publicznej, o której mowa w **ust. 1 pkt 1** - **1KDZ** (**ul. Baranowicka**) - ulica klasy zbiorczej z jezdnia 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 23. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) usługi:

a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel - 25 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych~~;~~,

d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych - 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 8 miejsc do parkowania na 10 łóżek lub 10 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona **w pkt 2** – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc do parkowania wbudowanych.

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 23. ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. **W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych**:

1) ustala się:

a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych **w lit b-e**,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej **w pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa **w pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

e) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa **w pkt 1 lit. a**, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu,

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione **w ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Baranowickiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci wodociągowych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,

b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Baranowickiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 28. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, **o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 10**,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Baranowickiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach;

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

   a) przetwarzania energii elektrycznej,

   b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),

   c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

   d) wykorzystania ciepła z ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Konstantego Ciołkowskiego (poza granicami planu) oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone **w pkt 1 lit. a i d**.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

   a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

   b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy Baranowickiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

   a) stosowanie gazów opałowych,

   b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

   a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-4, RPZ-9 głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,

   b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,

   c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

   d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

   a) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,

   b) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7. ust. 2**.

§ 32. 1. **Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:**

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;

2) urządzeń teletechnicznych (Internet, telewizja kablowa itp.) za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;

3) łączności bezprzewodowej telefonii i internetu z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących tj. nie umieszczanych na budynkach.

Rozdział 10.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **1MW-U ustala się następujące klasy przeznaczenia**:

1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług**;

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie **z § 17**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa **w ust. 1**, zostały określone **w dziale II**.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa **w ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 2.5,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynków:

-- na wydzieleniu wewnętrznym „A” - maksimum 17 m (do 5 kondygnacji nadziemnych),

-- na pozostałej części terenu - maksimum 25 m (do 8 kondygnacji nadziemnych),

- budowli – 10 m,

f) dachy – płaskie,

g) miejsca do parkowania – zgodnie **z § 23 i § 24**;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie **z § 22 ust. 1**;

3) lokalizację usług - co najmniej w parterze budynku od strony ul. Baranowickiej;

4) zagospodarowanie zielenią urządzoną części terenu wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego ZP z uwzględnieniem ustaleń § 8.

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, o których mowa w **§ 3 ust.1 pkt 7**.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych budynków na części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „ZP”.

6. Dla terenu, o którym mowa **w ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ ustala się następujące klasy przeznaczenia**:

1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej**;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszo rowerowej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie **z § 17**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa **w ust. 1**, zostały określone **w dziale II**.

3. Dla terenu, o którym mowa **w ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 37. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XXXIV/375/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej, (Dz. Urz. W. P. z 2012 r., poz. 3818).

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2026 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulicy Baranowickiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizacje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych lub ze środków zewnętrznych oraz inwestycje wynikające z realizacji umowy urbanistycznej o której mowa w art. 37 ed.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego
Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

UZASADNIENIE

UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULICY BARANOWICKIEJ

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538 ze zm.) zwanej dalej ustawą projekt planu zawiera część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, **/CZĘŚĆ I/**;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania; **/CZĘŚĆ II/**
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, **/CZĘŚĆ III/**.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu, w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1), do którego zostało sporządzone uzasadnianie.

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej planem jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538 z późn zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538 z późn zm.) rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego oraz obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu nim objętego.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmujący powierzchnię ok 2,19 ha, obejmujący działki nr 76/2, 76/3, 76/6 oraz część działki 145 obr. 20 położone przy ul. Baranowickiej.

Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny w znacznej części obowiązuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej uchwalony uchwałą Nr XXXIV/375/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. (Dz. Urz. W. P. z 2012 r., poz. 3818).

Teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w większości położony jest obecnie na terenie P,U,UC i przeznaczy się pod zabudowę produkcyjną (w tym lokalizację baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.) i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m 2 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Ustalone zostały następujące zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu:
2. Na terenie w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej:
1) w istniejącym budynku przy ul. Baranowickiej 113;
2) w pozostałych budynkach istniejących i projektowanych, wyłącznie jako towarzyszącej funkcji podstawowej, w postaci wbudowanego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli, użytkowników lub pracowników, przy czym powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 100 m2.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji:
1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
2) usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej.
4. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
1) powierzchnia zabudowy:
a) minimalna – nie ustala się,
b) maksymalna – 60 % powierzchni działki budowlanej;
2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;
3) wysokość zabudowy – maksimum 25 m;
4) geometria dachów – nie ustala się;
5) obsługa komunikacyjna – od istniejących ulic miejskich;
6) lokalizacja miejsc postojowych – zgodnie z ustaleniami § 23.

Art. 37ea ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz.538 z późn zm.) wskazuje, że zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (…) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (…).

Inwestor złożył projekt planu sporządzony zgodnie obowiązującym na dzień składania wniosku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., i zmienionym uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. Obszar objęty opracowaniem był zaliczony w ww. studium w do kategorii 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Zintegrowany plan

inwestycyjny nie naruszał ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Dnia 25 czerwca 2026 r. uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XXVII/453/26 uchwalony został Plan ogólny miasta Białegostoku.

Obszar objęty przedmiotowym opracowaniem ZPI w Planie ogólnym miasta Białegostoku położony jest częściowo w strefach:

a) 755SW strefa - wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

- profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy – teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,

b) 44SK strefa komunikacyjna

- profil podstawowy – teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- profil dodatkowy – teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Ponadto w granicy opracowania planu na terenie SW wskazano obszar uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, a przyjęte wskaźniki i parametry w zakresie intensywności i powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do poszczególnych terenów są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Białegostoku w tym zakresie.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych zintegrowanego planu inwestycyjnego jest plan ogólny miasta Białegostoku, na podstawie którego ustalono ppropozycję rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, a dotyczy to głównie wskaźników przewidzianych w tym dokumencie m.in.: nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokość zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. jest spójna z ustaleniami Planu ogólnego miasta Białegostoku w zakresie polityki przestrzennej, a co za tym idzie z omawianym dokumentem.

Dla terenu przeznaczonego w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% służącą jednorazowej opłacie wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki

procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

CZĘŚĆ I

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 15 UST.1 PKT 1 ODNOSZĄCYCH SIĘ DO ART. 1 UST. 2-4 USTAWY *O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM*

1. Informacja w zakresie art. 1 ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze intensywnym z usługami co najmniej w parterze od strony ul. Baranowickiej) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów zielni urządzonej otaczającej staw.

Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w Rozdziale 1 i 4 tekstu planu. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenie zainwestowanym obecnie zabudową produkcyjno - usługową generalnie planowaną do wyburzenia w okresie najbliższych lat, do charakteru współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Usługi planowane są do zlokalizowania od strony ul. Baranowickiej, jak również w parterach innych budynków wielorodzinnych położonych w głębi terenu, w sąsiedztwie dojazdu wewnętrznego, przy którym zaplanowano również miejsca postojowe. Obsługujący projektowany zespół zabudowy dojazd wewnętrzny będzie posiadał włączenie do ul. Baranowickiej.

Po przeanalizowaniu możliwości i uwzględnieniu wszystkich wymaganych parametrów i odległości związanych z przesłanianiem, nasłonecznieniem i dostępnością p.poż. zaprojektowano zespoły budynków o zróżnicowanej wysokości w tym: na wydzieleniu wewnętrznym **A** od ul. Baranowickiej maksymalnie do V kondygnacji, natomiast na pozostałej części terenu w zakresie od V od VIII kondygnacji nadziemnych z otwartymi dziedzińcami i przestrzeniami, na których planowane są tereny zielone i rekreacyjne.

Wejścia do części mieszkalnych usytuowano od strony wewnętrznych 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. Pod budynkami planuje się dwie kondygnacje podziemne przeznaczone na miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

Inwestycja uzupełniająca wzbogaci wyposażenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej i jakość rozwiązań architektoniczno - materiałowych pasa drogowego ul. Baranowickiej.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Uwzględniono w Rozdziale 2 tekstu planu. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących wpływać negatywnie na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania zieleni na terenach dróg publicznych oraz zapisy dotyczące retencji wód opadowych. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie spełniającym wymogi Planu ogólnego miasta Białegostoku. Określono również m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem. W Rozdziale 7 uwzględniono zasady zabudowy wynikające z badań gruntowych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisu informującego, że na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240, z 2024 r. poz. 731);

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dot. ochrony przed hałasem, kształtowanie przestrzeni publicznych uwzględniając standardy powszechnej dostępności, poprzez wskazanie klas przeznaczenia terenów wykluczonych na obszarze planu, poprzez zapewnienie rozwiązań technicznych w zabudowie oraz dot. karty parkingowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu poprzez ustalenia DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU dotyczące przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie, z dostępem zarówno do usług publicznych oraz publicznych terenów zieleni urządzonej. Propozycja zmian jest odpowiedzią na zmiany potrzeb rynkowych miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wzbogacenia programu ogólnodostępnej przestrzeni publicznej.

7) prawo własności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności. Obszar planu składa się z dwóch części: terenu obejmującego inwestycję główną i stanowiącego własność wnioskodawcy planu oraz terenu ogólnodostępnego obejmującego inwestycję uzupełniającą tj. cz. pasa drogowego ul. Baranowickiej drogi publicznej.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez ustalenia dot. obrony cywilnej. Wszelkie przejęte rozwiązanie planistyczne zostaną potwierdzone po skierowaniu projektu planu do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym przestrzeni publicznych, utrzymanie układu komunikacyjnego obsługującego obszar oraz ustalenia dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacji).
Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w Rozdziale 9 tekstu planu.
Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w trakcie jego procedowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. *o dostępie do informacji publicznej* (Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m. in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. *o ochronie danych osobowych* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury, sporządzana jest dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 7 września 2026 r (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego).
Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.
Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego.
Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym m.in. wody.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Uwzględnione na całym obszarze objętym projektem planu poprzez ustalenia, które nie przewidują lokalizacji obiektów budowlanych i instalacji np. z przeznaczeniem na produkcję.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu dotyczy terenów położonych w obrębie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w Planie ogólnym miasta Białegostoku

2. Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oparto ustalenia Planu ogólnego miasta Białegostoku.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach planu zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego. W projekcie określono tereny ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, określono zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Projekt w zakresie inwestycji głównej i uzupełniającej stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesu prywatnego i publicznego. Wpisuje się w model miasta zwartego, wymienianego w dokumentach kierunkowych „Strategii …" i Planie ogólnym…", przeciwdziałającego procesowi suburbanizacji i negatywnych skutków dla środowiska, ekonomii i społeczeństwa wywołanych tym zjawiskiem.

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w Rozdziale 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem oraz w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

Analizy ekonomiczne uwzględniono poprzez realizację idei intensywnego miejskiego sposobu zagospodarowania obszaru planu z maksymalnym wykorzystaniem terenu zurbanizowanego oraz w ramach przepisów zawartych w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU poprzez ustalenia dotyczące wskaźników intensywności inwestycji głównej oraz zasad zagospodarowania inwestycji uzupełniającej na terenie publicznym.

Analizy społeczne uwzględniono poprzez lokalizację zespołu mieszkaniowego jako kontynuacji zmian strukturalnych zachodzących od ponad dwudziestolecia w obszarze osiedla Skorupy wyposażonego w placówki edukacyjne, oświatowe, opieki nad dziećmi oraz handlowe i usługowe.

3. Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

1) Ustalając przeznaczenie terenu inwestycji głównej uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana w ramach projektu planu inwestycja główna we wskazanej lokalizacji ma „charakter chirurgiczny". Dla terenu, którego przeznaczenie zmieniono /w projekcie **1MW-U/** wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych.

2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami została zlokalizowana w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W sąsiedztwie funkcjonuje sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe m.in. wzdłuż ulic: Baranowickiej i Plażowej.

3) Lokalizując inwestycję oraz ustalając sposoby zagospodarowania terenów zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) Obszar objęty planem jest fragmentem w pełni wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej Białegostoku. Jak wspomniano inwestycja ma „charakter chirurgiczny" i jest przykładem wymiany i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem jest w najwyższym stopniu przygotowany do zabudowy i charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy.

CZĘŚĆ II.

ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;

W opracowanej w marcu 2024 r. „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu miejscowego obejmującego

tereny stanowiące istotę zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jednakże we wnioskach w/w. dokumentu stwierdza się cyt.:

„ (…) Niezależnie od przyjętego harmonogramu opracowania planów miejscowych, zgodnie z reformą systemu planowania, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. w pierwszym etapie nastąpi konieczność podjęcia *prac nad opracowaniem planu ogólnego gminy (nowego dokumentu planistycznego obejmującego cały jej obszar) oraz procedowania innych form aktów planistycznych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych (będących szczególną formą planu miejscowego), których obowiązek procedowania może wynikać z wniosków inwestorów.*

Na podstawie „ Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku".

Mając na względzie złożony wniosek w sprawie niniejszego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego podjęcie dalszej procedury formalno – prawnej jest uzasadnione.

W **§ 7 ust. 3**. oraz w **§ 13 ust. 3 i 4** projektu planu zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

CZĘŚĆ III

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie ulicy Baranowickiej Gmina Białystok nie poniesie nowych kosztów inwestycyjnych, gdyż realizacja ustaleń planu: budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, parkingami, zielenią urządzoną i infrastrukturą techniczną, pozostaje po stronie wnioskodawcy.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku od nieruchomości przyjęto stawki podatku określone Uchwałą Nr XVII/246/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości zmienionej Uchwałą Nr XIX/246/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 listopada 2025 r.

- od budynków (lub ich części) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 35,53 zł/m^2,
- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,45 zł/m^2,

Roczny podatek od nieruchomości wg stawek na rok 2026 wynosi:
- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej:

11 799 m^2 x 1,45 zł/m^2 = 17 108,55 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

4 142,90 m^2 x 35,53 zł/m2 = 147 197,24 zł

tj. łącznie: 164 305,79 zł.

W projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego do ustalenia dochodów z tytułu podatku od nieruchomości przyjęto stawki określone również w/w uchwałą. Na terenie objętym opracowaniem planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 18 137 m^2, usług o powierzchni użytkowej ok. 3 000 m^2 oraz parkingu podziemnego o powierzchni ok. 15 450 m^2. Ponieważ usługi zostaną zrealizowane, jako wbudowane, a ich powierzchnia użytkowa będzie mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań,

grunt zostanie zakwalifikowany jako mieszkaniowy. Przy powyższych założeniach podatki od nieruchomości za zrealizowaną zabudowę wg stawek na rok 2026 wynosiłyby:
- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:

11 799 m^2 x 0,77 zł/m^2 = 9 085,23 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:

18 137 m^2 x 1,25 zł/m^2 = 22 671,25 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową parkingu wbudowanego (jak za pow. mieszkalną):

15 450 m^2 x 1,25 zł/m^2 = 19 312,50 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

3 000 m^2 x 35,53 zł/m^2 = 106 590,0 zł

tj. łącznie około: 157 659,00 zł.

W wyniku zrealizowanej zabudowy prognozowany dochód gminy z tytułu podatków od nieruchomości wyniósłby w 2026 r. ok. 157 659,00 zł. W stosunku do podatku dotychczasowego wartośc podatków kształtowałaby sie na poziomie ok. 95,9 % dotychczasowych. W okresie 10 lat wpływy do budżetu wyniosłyby ok 1 576 590,0 zł.

Ze względu na dynamikę rynku nieruchomości i czynnik inflacyjny pominięto kwestie wzrostu wartości nieruchomości, opłaty planistyczne i podatek od czynności cywilno – prawnych, które będą naliczane w chwili realnej sprzedaży nieruchomości.

Natomiast szacowany koszt inwestycji uzupełniającej na terenie 1KDZ (ul. Baranowickiej) polegającej na: modernizacji drogi zbiorczej, budowie włączenia dojazdu wewnętrznego, przebudowie w zakresie obciążeń komunikacyjnych związanych ze zmianą sposobu użytkowania terenu przyległego do pasa drogowego wraz z wymaganą infrastrukturą techniczną i zielenią oraz modernizacji ciągu pieszego i rowerowego - wyniesie około 350 000,0 zł, przy czym szczegóły zostaną określone w umowie urbanistycznej.

Uchwalenie i zrealizowanie ZPI nie zmieni zasadniczo w znaczący sposób wielkości finansów publicznych i wpływów do Budżetu Gminy Białystok z tytułu podatków od nieruchomości. Korzystnie na majątek Gminy wpłynie i będzie wartością dodaną inwestycja uzupełniająca o charakterze publicznym polegająca modernizacji fragmentu istniejącej drogi zbiorczej 1KDZ (ul. Baranowickiej).