

Projekt

z dnia 4 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic
Modlińskiej i Poprzecznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,15 ha, ograniczony działkami o nr ewid.: 732/2, 729/3, 728/4, częścią działki 845 (poza granicami planu), działkami 734, 738/26, 807, 836/4, 850/1, 850/2, 808/4 i częściami działki 846 (poza granicami planu).

3. 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°;
- 2) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej (od 11° do 43°) i tę samą długość, (np. dach dwuspadowy, kopertowy, wielospadowy);
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 1436.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847 i z 2026 r. poz. 24.

- 5) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **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 4;
- 8) **objektach 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;
- 9) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **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;
- 12) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 13) **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;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 16) **willi miejskiej** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący, z jedną klatką schodową o liczbie mieszkań nie większej niż 6;
- 17) **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);
- 18) **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;
- 19) **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;
- 20) **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 zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, loggia, 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,

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.

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) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

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

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

4. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub zamiennie z zastrzeżeniem § 6. ust. 2 i 3 oraz § 34. ust. 3. pkt 3 i 4.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności**.

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia co najmniej parteru budynku pod **usługi**, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych - ul. Modlińskiej i ul. Poprzecznej, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

3. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia terenu 1MW-U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dotyczą lokalizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wolno stojącego z jedną klatką schodową o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (**willa miejska**).

4. 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).

5. 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, /nie dotyczy postanowień § 3. ust. 3 pkt 11/;
- 3) masztów antenowych;

- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych oraz paczkomatów.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 4 kolory na 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 usług oświaty,

b) 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 na maksimum 35% powierzchni elewacji, dachu;

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 19.

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 ustala się:

- 1) stosowanie zieleni w formie kompozycji wielostopniowych: drzewa, krzewy, rośliny okrywowe;
- 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 11;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów w drogach publicznych, parkingów podziemnych, wielopoziomowych oraz na budynkach i dachach) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu po jego obrysie lub w granicach inwestycji.
- 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;

2. Dopuszcza się wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zabudowy, powiązań funkcjonalnych ciągów pieszych i dróg rowerowych, zagrożenia ludzi lub mienia, sanitarnych, a także ze względów estetycznych i kompozycyjnych.

§ 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 budynku mieszkalnym i usługowym z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynku przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych;
- 3) na terenach **1KDD i 2KDD** dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się.

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem położony jest na obszarze miasta Białegostoku wpisanym do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 1 września 1977 r., Nr rejestru **A-286**.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

3. **Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony jest fragment zabytku stanowisko archeologiczne**, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: Białystok – stanowisko nr 16/8, obszar AZP 37-86, okres nowożytny XVIII-XX w.

4. Wszelkie prace ziemne na obszarze, o którym mowa w ust. 3 należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Na obszarze objętym planem nie występują 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 wchodzi:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami 1KDD - fragment ul. Modlińskiej i 2KDD - fragment ul. Poprzecznej;
- 2) fragmenty terenów położonych pomiędzy ścianami parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami lub budynku usługowego, 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 pkt 1:**

- 1) 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 o charakterze ogólnodostępnym,

- d) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
- 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**.

3. Ustala się zagospodarowanie terenów, o których mowa w **ust. 1**, jako terenów ogólnodostępnych, w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących oraz zachowaniem ciągłości powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych.

4. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1** ustala się ich 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.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w § 35.

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 odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, 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.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachu budynku – do rzędnej 160,00 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 w tym kultu religijnego takich jak:

- a) domy pogrzebowe,

- b) kaplice, kościoły,
- c) krematoria, spalarnie zwłok;
- 4) teren usług z zakresu zamieszkania zbiorowego innych niż: hotel, hostel, dom wycieczkowy, dom pomocy społecznej, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, dom rencistów.

1. 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 1.

§ 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 3 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 awaryjnych ujęć wody pitnej – przy ul. Słonimskiej 47, B. Chrobrego (plac zabaw) i Warszawskiej 81 (poza granicami planu);

- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe zlokalizowane przy ul. Słonimskiej 1 i 2, Skorupskiej 9 i Bolesława Chrobrego 12A (poza granicami planu);
- 4) trasa ewakuacji ludności - ulicami: Modlińską, Poprzeczną, Stanisława Bukowskiego;
- 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) tereny komunikacji drogowej publicznej - ulicami układu obsługującego **1KDD (ul. Modlińska)** i **2 KDD (ul. Popreczna)**;
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego: - Słonimską i Warszawską oraz innymi ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego poza granicami planu.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 - 1KDD (ul. Modlińska)** i **2KDD (ul. Popreczna)** - ulica dojazdowa, jednojezdniowa.

4. Szerokość dróg publicznych 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 – 1,0 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
 - a) zamieszkanie zbiorowe - 10 miejsc do parkowania na 100 łózek,
 - b) biura lokalne - 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) szkoły, przedszkola, żłobki - 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - d) opieka zdrowotna – 2 miejsc do parkowania na 10 łózek lub 6 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) handel - 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² 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 m² 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 i w drogach wewnętrznych:

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);
- c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w lit b-f,
- 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,
- f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi (np. mostami).

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

§ 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 ulicach: Modlińskiej lub Poprzecznej 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 ulicach: Modlińskiej lub Poprzecznej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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 systemów zgodnie 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 11,**
 - b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków, rowów, stawów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ulicach Modlińskiej lub Poprzecznej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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 ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej wodnej zlokalizowanej w ul. Poprzecznej oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich terenach i ulicach;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejских 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 ogólnomiejских sieci gazowych w ulicach: Modlińskiej lub Poprzecznej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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 **GPZ-1, RPZ-3 i 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 40,0 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 2.0,
 - c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do maksimum 3.0,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 32,0 %,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynki - maksimum 12,0 m,
 - budowle - zgodnie z § 16,
 - f) dachy:
 - symetryczne - bryła główna, facjaty, lukarny,

- płaskie - zadaszenia elementów zewnętrznych budynku takich jak np.: łącznik, balkon, loggia, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, świetlik, zielony dach z zastosowaniem kompozycji roślinnych z zieleni naturalnej na maksimum 35% powierzchni dachu budynku,

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

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

3) usługi - co najmniej w parterze budynku od strony ul. Modlińskiej i ul. Poprzecznej.

4) zabudowa mieszkaniowa - budynek wielorodzinny, wolnostojący z jedną klatką schodową o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (willa miejska).

4. Na terenie o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowych klas przeznaczenia terenu.

5. 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2 KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej, 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 XVIII/174/07 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bojary w Białymstoku (rejon ul. Towarowej, Skorupskiej, Świętojańskiej, J.K. Branickiego, Ogrodowej i Sienkiewicza), (Dz. Urz. W. P. Nr 261, poz. 2778).

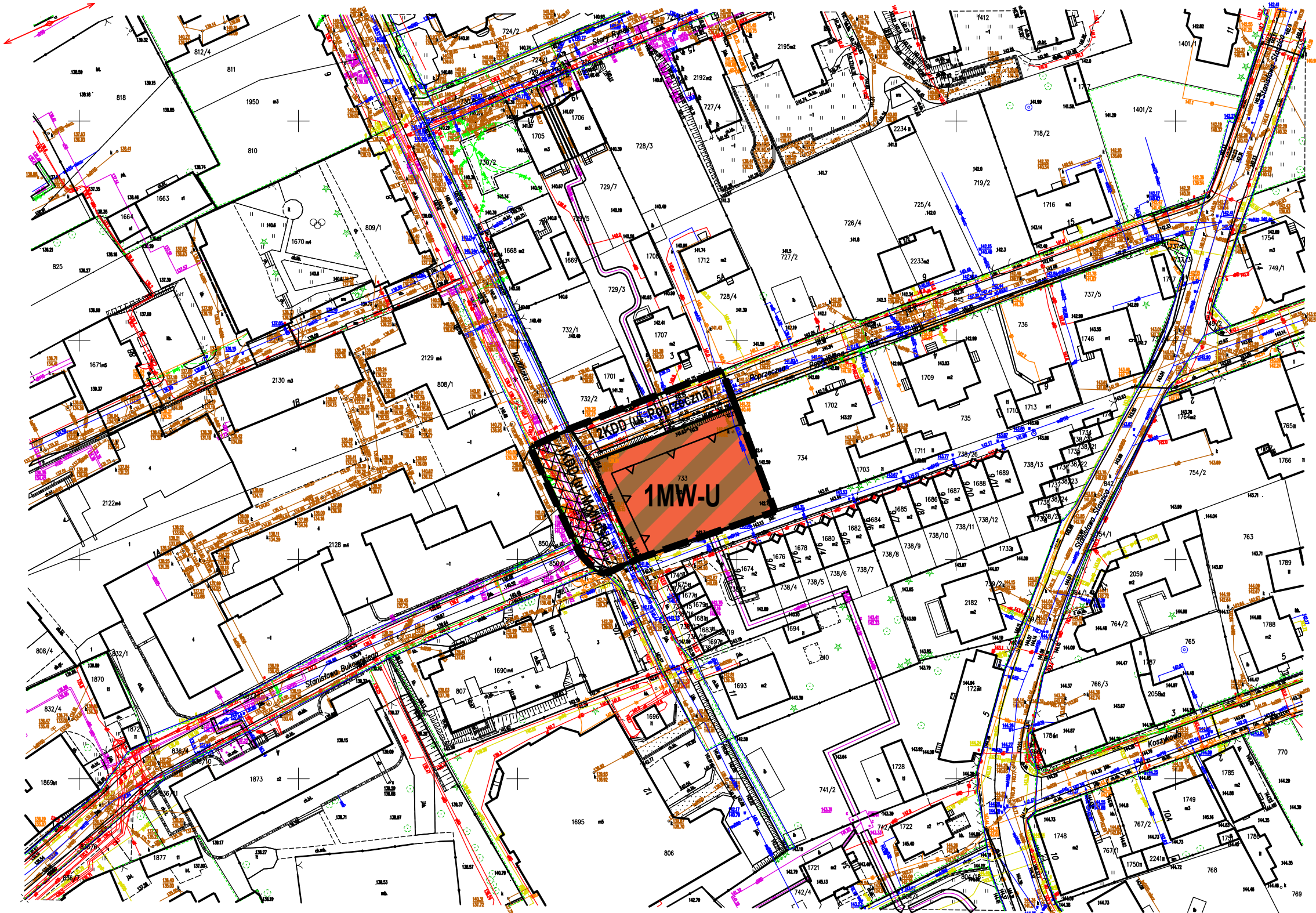
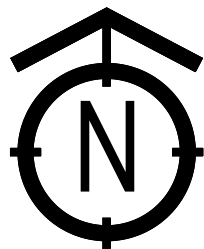
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Katarzyna Jamróż

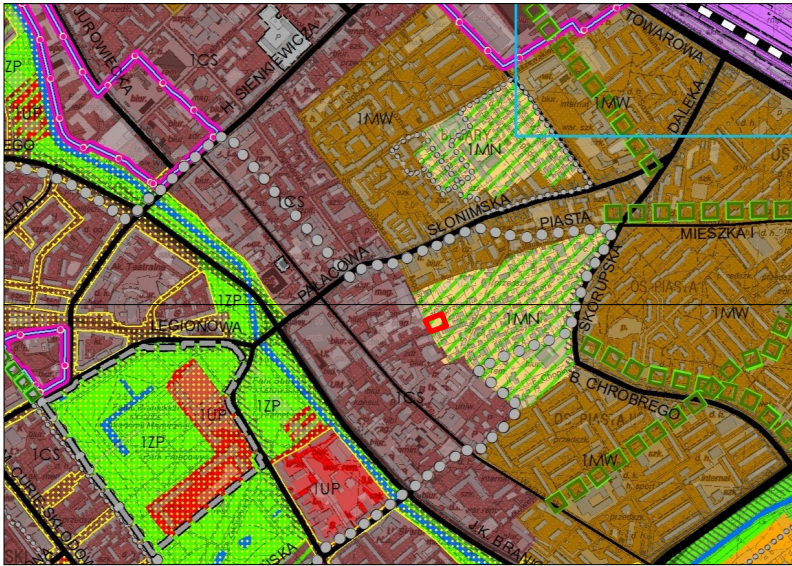
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA BOJARY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: MODLIŃSKIEJ I POPRZECZNEJ

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok; Licencja nr DGE-II.6642.142.2026_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa strefa 8(24°), układ wys.:PL-EVRF2007-NH



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU

uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.
zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.



LEGENDA Granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego

OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

1ZP Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu
(1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
 Podstawowe przestrzenie publiczne

Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych
o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

Tereny centrum śródmiejskiego
 Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
 Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
 Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
 Tereny usług publicznych
 Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - - KATEGORIE TERENÓW

Tereny zieleni urządzonej

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

Wspomagający system przyrodniczy
 Łączniki systemu przyrodniczego
 Układ hydrograficzny

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
 Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B

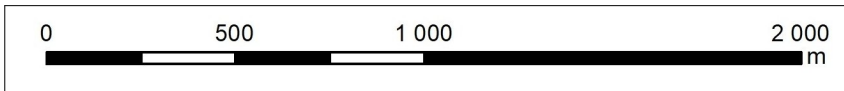
ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
 G - ulice główne
 Z - ulice zbiorcze
 L - lokalne (ważniejsze)
 Korytarze ulic
 Linie kolejowe

INNE OZNACZENIA

Tereny zamknięte kolejowe
 Tereny zamknięte pozostałe

skala 1 : 20 000



LEGENDA

OZNACZENIA:

granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego
 linia rozgraniczająca
 nieprzekraczalna linia zabudowy
 stanowisko archeologiczne



SKALA 1:1000

LEGENDA

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 U teren usług
 KDD teren drogi dojazdowej

LEGENDA

INFRASTRUKTURA: ZGODNIE Z TREŚCIĄ MAPY

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 Bojary w Białymstoku w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację 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 2024 r. poz. 1130 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 BOJARY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC MODLIŃSKIEJ I POPRZECZNEJ Z UZGLĘDNIENIEM UWAG ZAWARTYCH W DRUKU 410 STANOWIĄCYM ZAŁĄCZNIK DO ZAWIADOMIENIA O ZWOŁANIU KOMISJI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I OCHRONY ŚRODOWISKA RADY MIASTA BIAŁYSTOK DNIA 08 KWIETNIA 2026 R. (SYGN. SPRAWY BRM.0012.20.2026)

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 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.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” położony jest w jednostce strukturalnej 1 Śródmieście na terenie oznaczonym symbolem IMN jako teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na którym funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcje uzupełniające to: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania to: kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, kształtowanie form i charakteru zabudowy w dostosowaniu do warunków lokalnych, z uwzględnieniem istniejących historycznych układów przestrzennych, w tym dawnych wsi, zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej.

Zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” to: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojących budynków, z jedną klatką schodową, o liczbie mieszkań nie większej niż 6 (wille miejskie).

Dodatkowo przedmiotowy teren położony jest na obszarze wspomagającego systemu przyrodniczego. Parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów ustalone w studium są podstawą do określenia w planach miejscowych. Parametry dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy dla poszczególnych funkcji ustalone zostały w zależności od położenia obszaru w strukturze funkcjonalno- przestrzennej miasta. Dla obszaru wnioskowanego zintegrowanego planu inwestycyjnego - centrum śródmiejskie:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej dla zabudowy niskiej intensywności wynosi 20-30% przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25% - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik minimum 32-48%;

Zgodnie z DRUKIEM 410 w zintegrowanym planie inwestycyjnym przyjęto minimalną powierzchnię biologicznie czynną w granicach działki budowlanej - 32%.

- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności wynosi 40-60%, przy czym na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40% - w związku z tym dla przedmiotowego terenu należy przyjąć wskaźnik minimum 32-40%;

Zgodnie z DRUKIEM 410 w zintegrowanym planie inwestycyjnym przyjęto maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej - 40%.

Ponadto w "Studium ..." w celu ochrony poszczególnych zabytkowych obszarów i zespołów oraz krajobrazu kulturowego wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej. **Przedmiotowy teren położony jest w w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej A**, która obejmuje obszary, zespoły budowlane i otoczenie zabytków, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków. Wszelkie działania na terenach części miasta, zespołach budowlanych, parkach, ogrodach oraz przy zabytkach architektury i budownictwa wpisanych do rejestru zabytków, określonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy prowadzić po uzyskaniu pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków. W strefie A należy dążyć do:

- 1) zachowania i utrzymania historycznej zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym oraz estetycznym
- 2) zachowania historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, ze szczególną ochroną istniejących, historycznych dominant wysokościowych,
- 3) zachowania, a w uzasadnionych przypadkach odtworzenia, historycznego układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu i linii zabudowy,
- 4) zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń,
- 5) utrzymania historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej,
- 6) uwzględniania w nowej zabudowie zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy).

Na podstawie opracowanej dla potrzeb zintegrowanego planu inwestycyjnego analizy form architektonicznych budynków mieszkalnych oraz budynków zabytkowych włączonych do Gminnej Ewidencji Zabytków w obszarze sąsiadującym z zintegrowanym planem inwestycyjnym zakończonej sytezą zawierającą wnioski i wytyczne stwierdza się co następuje:

Ad 1:

- działka nr geod 733 przy ul. Modlińskiej 9 od wielu lat pozostaje niezabudowana, w obszarze ZPI nie występuje historyczna zabudowa oraz elementy zagospodarowania terenu w dobrym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym i ich zachowanie i utrzymanie jest bezprzedmiotowe,

Ad 2:

- nowa zabudowa z przyjętą formą, intensywnością i wysokością nawiązującą do obiektów historycznych, zabytkowych z sąsiedztwa, wypełni pustkę w przestrzeni i umożliwi zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, rozumianego jako fragment os. Bojary w rejonie ul. Modlińskiej, Poprzecznej, Stanisława Bukowskiego i Stanisława Staszica,
- w otoczeniu obszaru ZPI nie występują historyczne dominanty i kwestia ich szczególnej ochrony jest bezprzedmiotowa,

Ad 3:

- w projekcie ZPI zachowano historyczny układ ulic, funkcję oraz ich przebieg, /brak placów/,

- od strony ul. Poprzecznej przyjęto linię zabudowy wyznaczoną przez budynki nr 2 i 4, natomiast od strony ul. Modlińskiej w odległości ok. 3 m od linii rozgraniczającej, jako kontekst historycznej lokalizacji budynku przy ul. Modlińskiej 5,

- nie odtwarzano ulic i placów ze względu na brak merytorycznych podstaw,

Ad 4:

- w obszarze ZPI nie występują historyczne kompozycje układów zieleni i kwestia zachowania historycznej kompozycji układów terenów zieleni wraz z uzupełnianiem ubytków i kontrolą nasadzeń jest bezprzedmiotowa,

Ad 5:

- utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń i dostosowania elementów nowych do kompozycji istniejącej lub znanej historycznej nie dotyczy obszaru ZPI ze względu na brak takich obiektów w obszarze ZPI,

Ad 6 - w nowej zabudowie uwzględniono zasady historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy) w sposób następujący:

- na podstawie wykonanej analizy w otoczeniu obszaru ZPI stwierdzono lokalizację różnorodnych form architektonicznych i typów zabudowy mieszkaniowej, historycznej i współczesnej,

- wskazano liczne przykłady zabudowy wielorodzinnej, realizowanej w różnych formach i okresach jako wielopokoleniowej, czynszowej, od budynków wolnostojących i niewielkich gabarytowo po większe formy zabudowy kamienicowej i willowej,

- wskazano, że czynnikiem przesądzającym o rodzaju zabudowy była zamożność właścicieli oraz poziom rozwoju cywilizacyjnego społeczeństwa w okresie realizacji zabudowy, a nie „wzorniki”,

- w wykonanej na podstawie analizy syntezie, określono wytyczne formalne zabudowy działki o nr geod. 733 przy ul. Modlińskiej 9 w lokalizacji narożnej przy skrzyżowaniu ulic: Modlińska/Poprzeczna oraz na zamknięciu widokowym ul. Stanisława Bukowskiego odnoszące się do:

-- lokalizacji w układzie urbanistycznym wymagającej ekspozycji budynku,

-- lokalizacji w granicach działki budynku wolno stojącego,

-- parametrów geometrycznych budynku tj.: bryły, dachów, rzutu,

-- konstrukcji budynku,

-- materiałów wykończenia zewnętrznego budynku,

- nowy budynek mieszkalny z usługami w architektonicznej formie współczesnej willi miejskiej nie będzie wyjątkiem ponieważ podobne formy zabudowy występują w otoczeniu ZPI na os. Bojary,

- w planowanym do realizacji budynku uwzględniono zasady historycznej kompozycji charakteru sąsiadującej zabudowy (historyczną dyspozycję terenu i typ zabudowy), nowy budynek będzie uzupełnieniem istniejącej struktury przestrzennej i jej współczesnym elementem spójnym z obiektami istniejącymi z różnych epok historii.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

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 mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze średniointensywnym z usługami co najmniej w parterze od strony ulic Modlińskiej i Poprzecznej i zagospodarowania towarzyszących zabudowie terenów publicznych.

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 stworzenie podstaw prawnych do realizacji zabudowy na działce od wielu lat niezainwestowanej, a zaplanowanej do inwestowania w okresie najbliższych lat. Inwestycja główna to zabudowa mieszkaniowa średniej intensywności - willa miejska z usługami tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie wolno stojącego budynku z jedną klatką schodową o liczbie mieszkań nie większej niż 6 z usługami. Formalnie będzie to budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Zaplanowano realizację willi miejskiej z usługami złożoną z dwóch brył zwróconych odpowiednio do ul. Modlińskiej i ul. Poprzecznej, połączonych maksymalnie przeszkloną klatką schodową i komunikacją. Zjazd do podziemnego parkingu dla samochodów osobowych zaplanowano z ul. Poprzecznej. Wykraczający poza obrys budynku garaż podziemny planuje się jako maksymalnie okryty zielenią, pozostawiając miejsca utwardzone na układ ścieżek i dojść pieszych. Zieleń towarzysząca powstanie na dachu garażu podziemnego i na gruncie rodzimym. Wejście do części mieszkalnej usytuowano również od strony ul. Poprzecznej, natomiast wejścia do lokali usługowych od strony ul. Modlińskiej i Poprzecznej.

Nowy budynek z przyjętą formą, intensywnością i wysokością nawiąże do obiektów historycznych, zabytkowych z sąsiedztwa, w szczególności modernistycznych willi miejskich przy ul. Modlińskiej 11 i Poprzecznej 2, wypełni pustkę i umożliwi zachowanie historycznych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu, rozumianego jako fragment os. Bojary w rejonie ul. Modlińskiej, Poprzecznej i Stanisława Bukowskiego. W projekcie ZPI zachowano historyczny układ ulic oraz ich przebieg. Od strony ul. Poprzecznej przyjęto linię zabudowy wyznaczoną przez budynki nr 2 i 4, natomiast od strony ul. Modlińskiej w odległości ok. 3 m od linii rozgraniczającej, jako kontekst historycznej lokalizacji budynku przy ul. Modlińskiej 5.

W nowym budynku uwzględniono zasady historycznej kompozycji zespołu i charakter zabudowy sąsiadującej (historyczna dyspozycja terenu i typ zabudowy) dokonując analizy form zabudowy z otoczenia obszaru ZPI. W analizie wskazano przykłady zabudowy wielorodzinnej, realizowanej w różnych formach i okresach jako wielopokoleniowej, czynszowej, od budynków wolnostojących niewielkich gabarytowo po większe formy zabudowy kamienicowej i willowej. Natomiast w syntezie określono wytyczne formalne do zabudowy działki o nr geod. 733 przy ul. Modlińskiej 9 w lokalizacji narożnej w rejonie skrzyżowaniu ulic: Modlińskiej i Poprzecznej oraz na zamknięciu widokowym ul. Stanisława Bukowskiego odnoszące się do lokalizacji w układzie urbanistycznym wymagającej ekspozycji budynku, lokalizacji w granicach działki budynku wolno stojącego, parametrów geometrycznych budynku tj. bryły, dachów, rzutu konstrukcji i materiałów wykończenia zewnętrznego.

Ponadto, należy nadmienić, że inwestycja uzupełniająca wzbogaci wyposażenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej i jakość rozwiązań architektoniczno - materiałowych fragmentów pasów drogowych ulic Modlińskiej i Poprzecznej.

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 studium.

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 zapisów informujących, że obszar objęty planem w całości położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków oraz obejmuje fragment terenu stanowiska archeologicznego. Na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty niezabytkowe 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 DZIAŁE 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 terenów ogólnodostępnych obejmujących inwestycję uzupełniającą tj. części pasów drogowych ulic Modlińskiej i Poprzecznej.

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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (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 „obszaru wewnętrznego - miejskiego”, w tym zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności, zabudowy usługowej - nie stanowiących rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które nie są również na ten cel przewidziane w kierunkach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku”.

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

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oparto o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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 zwarte, wymienianego w dokumentach kierunkowych „Strategii ...” i „Studium ...”, 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 zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacji zmian strukturalnych zachodzących od wielu lat w obszarze osiedla Bojary znakomicie 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) Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, a faktycznie jeden budynek, został zlokalizowany 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 Słonimskiej i Warszawskiej.

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 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” w załączniku Nr 2 do uchwały stwierdza się, że plan miejscowy obejmujący obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym tereny oznaczone symbolami 1MW-U, 1KDD i 2KDD jest częściowo nieaktualny, wymagający zmian. Niezależnie od powyższego 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

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie ulic Modlińskiej i Poprzecznej Gmina Białystok nie poniesie nowych kosztów inwestycyjnych, gdyż realizacja ustaleń planu: budowa 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/293/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 listopada 2025 r. (Dz. urz. W. P. z 2025 r. poz. 3991 i 4829).

Na podstawie decyzji ustalającej wymiar podatku od nieruchomości na rok 2026 opłaty roczne wynoszą:

661,00 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. 685 m², usług o powierzchni użytkowej ok. 156 m² oraz parkingu podziemnego o powierzchni ok. 520 m². 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:

$$858 \text{ m}^2 \times 0,77 \text{ zł/m}^2 = 661 \text{ zł}$$

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:

$$685 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ zł/m}^2 = 856 \text{ zł}$$

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

$$520 \text{ m}^2 \times 1,25 \text{ zł/m}^2 = 650 \text{ zł}$$

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynku związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej:

$$156 \text{ m}^2 \times 35,53 \text{ zł/m}^2 = 5\,543 \text{ zł}$$

tj. łącznie:

7 710 zł.

W wyniku zrealizowanej zabudowy prognozowany dochód gminy z tytułu podatków od nieruchomości wyniosłby ok. 7 710 zł w 2026 r. W stosunku do podatku dotychczasowego wartość podatków wzrosłaby ponad dziesięciokrotnie. W okresie 10 lat wpływy do budżetu miasta wyniosłyby ok. 77 100 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 terenach: 1KDD (ul. Modlińskiej) i 2KDD (ul. Poprzecznej) polegającej na: modernizacji dróg dojazdowych, budowie włączenia zjazdu, przebudowie w zakresie obciążeń komunikacyjnych związanych ze zmianą sposobu użytkowania terenu przyległego do pasa drogowego wraz z wymaganą infrastrukturą techniczną i zielenią oraz modernizacji nawierzchni - wyniesie 200 000,0 zł, przy czym szczegóły oraz ostateczna wartość zostaną określone w trakcie negocjacji.

Uchwalenie i zrealizowanie ZPI wpłynie korzystnie na finanse publiczne, w tym Budżet Gminy Białystok z tytułu podatków od nieruchomości. Również korzystnie na majątek Gminy wpłynie i będzie wartością dodaną inwestycja uzupełniająca o charakterze publicznym polegająca na modernizacji fragmentu istniejących dróg dojazdowych 1KDD (ul. Modlińskiej) i 2KDD (ul. Poprzecznej).