Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Ks. J. Popiełuszki i Technicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026r. poz. 662 z późn. zm.[1)]) oraz art. 20 ust. 1, art. 37ea, art. 37n ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 z późn. zm.[2)]), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Starosielce w Białymstoku w rejonie ulic Ks. J. Popiełuszki i Technicznej, 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 około 4,61 ha, ograniczony ulicą Ks. J. Popiełuszki, granicą miasta Białegostoku, ulicą Techniczną.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – określający sposób realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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, przedsionek, 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 której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – 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;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego wielorodzinnego 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 2026r. poz. 781, 864 i 912.

8) 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;

9) obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

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

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

12) 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;

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

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 zintegrowanym planem inwestycyjnym;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole klas 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 i 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) docieplеń budynków istniejących,

b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) 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,

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

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

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

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

6) klasyfikacja dróg – tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 – 5 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) P – teren produkcji;

4) KDG – teren drogi głównej;

5) KDD – teren drogi dojazdowej;

6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków mieszkalnych wielorodzinnych pod usługi dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, 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 terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

1) naziemnych zbiorników;

2) masztów antenowych;

3) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

4) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo.

4. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:

1) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności;

2) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleń towarzyszącą oraz elementy małej architektury;

3) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

1) ustala się:

a) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

- w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,

- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług edukacji,

b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,

c) zagospodarowanie strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych – zgodnie z ustaleniami ust. 2,

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

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie zagospodarowania strefy wejścia do lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustala się:

1) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku;

2) kształtowanie zagospodarowania stref wejść do lokali usługowych w obrębie poszczególnych budynków – z uwzględnieniem ujednolicenia:

a) materiału i formy architektonicznej schodów, podestów i pochylni oraz kolorystyki i materiału wykończenia elewacji,

b) rozmiarów i podziałów witryn oraz ich kolorystyki;

3) wkomponowanie formy i rozmiarów witryn w układ elewacji.

3. 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, z zastrzeżeniem pkt 2;

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

4. 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.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na części terenu wyznaczonym liniami wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem ZP ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu projektowanych szpalerów drzew oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, nie dotyczy wjazdów na teren;

3) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

   a) projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,

   b) standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 4 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji;

4) 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 12;

5) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

6) uzupełnienie zielenią terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej:

   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. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:

1) na terenie 1MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) na terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) na części terenu wydzielonym linią wydzielenia wewnętrznego ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty 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.

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

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i archeologiczne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej 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 – 1KDG, 1KDD, 2KDD, 3KDD;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR;

3) części terenu 1MW-U wyznaczone liniami wydzielenia wewnętrznego KD oraz ZP.

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

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;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

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

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

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

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

f) wiat przystanków autobusowych oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 9 – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków - z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zostały określone w § 33.

Rozdział 5.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, 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, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych 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 271 m n.p.m.

§ 17. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U wyklucza się następujące klasy przeznaczenia:

1) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) 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);

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

a) domy pogrzebowe,

b) krematoria;

4) teren obsługi produktów naftowych;

5) teren gospodarowania odpadami;

6) teren magazynu gazu.

2. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

1) garaży typu „blaszak”;

2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych w § 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 średniego napięcia 15kV:

a) kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) 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 - zlokalizowane 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 przeciwlotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie 1MW-U;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną poza granicami planu oraz projektowaną na obszarze planu;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Ks. J. Popiełuszki;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) układu podstawowego teren drogi głównej 1KDG (ul. Ks. J. Popiełuszki),

b) układu obsługującego: tereny drogi dojazdowej 1KDD (ul. Techniczna), 2KDD (ul. Techniczna) i 3KDD;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;

3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach terenu 1MW-U, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego.

3. Ustala się lokalizację 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 terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w ust. 1:

a) 1KDG - teren drogi głównej, ulica dwujezdniowa,

b) 1KDD, 2KDD i 3KDD – tereny dróg dojazdowych, ulice jednojezdniowe.

5. Szerokość dróg publicznych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 22. 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 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

f) obiekty użyteczności publicznej – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

g) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,

h) sale wystawowe, muzea – 25 miejsc do parkowania na 100 odwiedzających (jednocześnie);

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.

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 2 mieszkania, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;

2) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

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

§ 24. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:

1) ustala się 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 likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

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.

§ 25. 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 rejonie ulic: Ks. J. Popiełuszki i Technicznej oraz 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.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Ks. J. Popiełuszki i Technicznej oraz 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.

§ 27. 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 12,

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

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Nowosielskiej lub ul. Ks. J. Popiełuszki oraz w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 28. 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 lub lokalnych sieci ciepłowniczych;

2) dopuszcza się stosowanie:

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

b) indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Ks. J. Popiełuszki i Technicznej oraz 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-Fasty i 110/15 kV RPZ-6 – 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) 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) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

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

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 31. 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

§ 32. 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

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

1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

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

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację:

1) funkcji usługowej, co najmniej w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ulicy Ks. J. Popiełuszki, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1.;

2) szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, wzdłuż terenów komunikacji drogowej oznaczonych symbolami 1KDD, 3KDD i 1KR.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

– budynki:

-- usługowe, w pasie o szerokości minimum 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR – maksimum 5 m,

-- w pasie o szerokości minimum 10 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Technicznej oznaczonej symbolem 1KDD – maksimum 22 m,

-- pozostałe – maksimum 25 m,

– budowle – maksimum 10 m,

a) dachy – płaskie,

b) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23; przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR;

1) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 21 ust. 1.

5. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego ZP:

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni urządzonej – zgodnie z § 8 ust. 1,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) placów zabaw i miejsc rekreacji,

b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych,

c) terenowych urządzeń sportowych,

d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,

f) stojaków na rowery.

6. Na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego KD:

1) ustala się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej wraz z parkingami i zielenią urządzoną;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) elementów systemu oznakowania SIMB,

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

c) obiektów kontenerowych tj. kontenerowe stacje trafo oraz paczkomaty,

d) wiat rowerowych i śmietnikowych,

e) stojaków na rowery,

f) ogólnodostępnych stacji ładowania.

7. Zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych:

1) na części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego ZP,

2) na części terenu, o którym mowa w ust. 1, wzdłuż ulic oznaczonych symbolami 1KDD i 1KR, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy nieprzekraczalną.

8. 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).

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

1) podstawowe – teren usług lub produkcji;

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

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50 %;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 20 ust. 1;

3) zagospodarowanie terenu – w powiązaniu z terenem istniejących usług i produkcji zlokalizowanych na sąsiednich działkach poza granicami planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

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 terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren drogi głównej;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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).

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren drogi dojazdowej;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. Dla terenów, o których 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).

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

1) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

3) wykluczone – zgodnie z § 17 ust. 1.

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 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %.

4. 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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 39. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 197 poz. 1916), zmienionego uchwałami: Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31.05.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2010 r. Nr 135, poz. 1801) i Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24.09.2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2939).

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

Katarzyna Jamróz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2026 r.

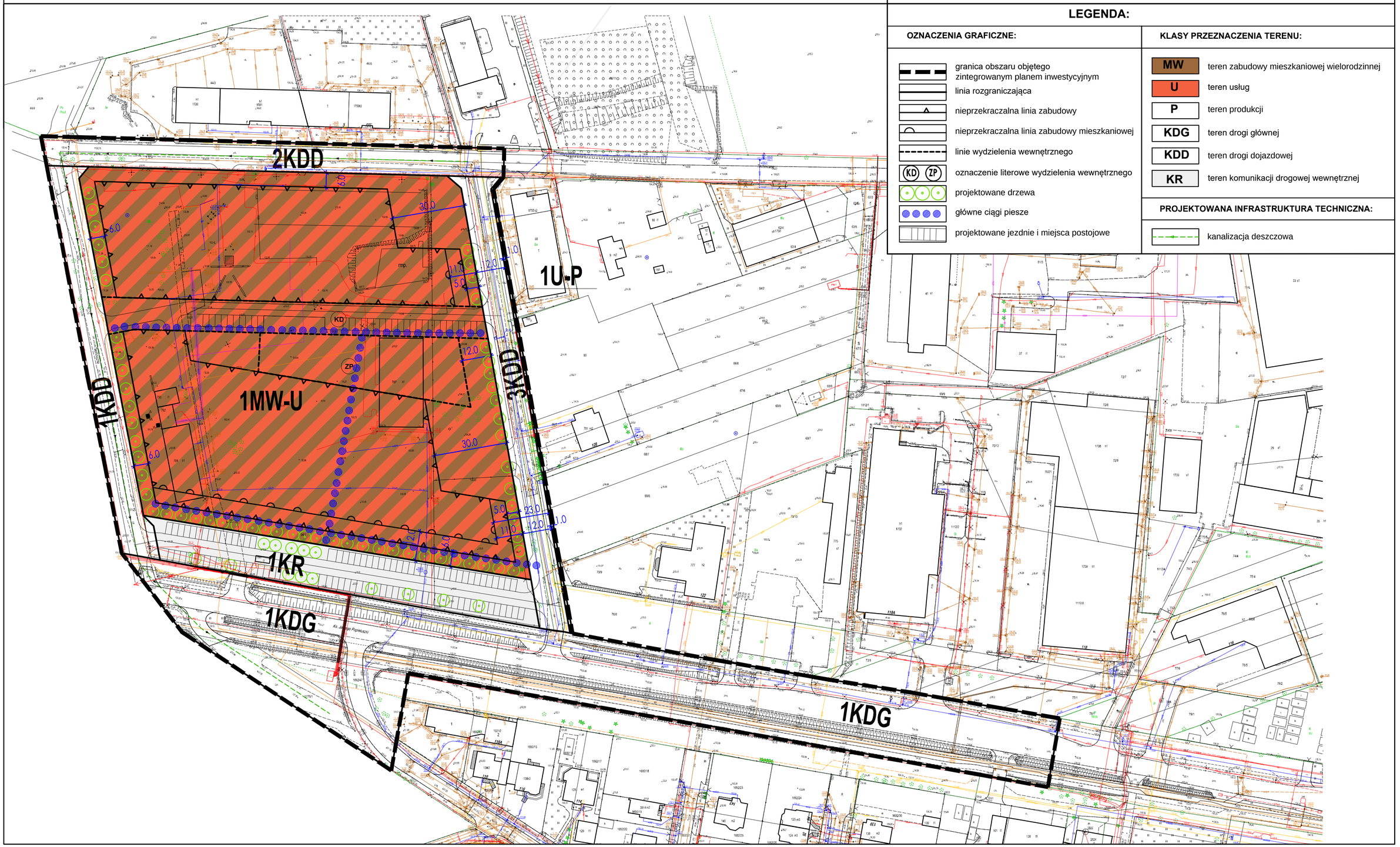
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA STAROSIELCE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE UL. KS. J. POPIEŁUSZKI I TECHNICZNEJ

0 10 20 30 40 50 100 m

skala 1:1000

N

źródło mapy zasadniczej w postaci wektorowej: Departament Geodezji Urzędu Miejskiego w Białymstoku za pośrednictwem: Geo-Serwis. Przedsiębiorstwo usług geodezyjnych i kartograficznych układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
- linie wydzielenia wewnętrznego
- (KD) (ZP) oznaczenie literowe wydzielenia wewnętrznego
- projektowane drzewa
- główne ciągi piesze
- projektowane jezdnie i miejsca postojowe

KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- MW — teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U — teren usług
- P — teren produkcji
- KDG — teren drogi głównej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

PROJEKTOWANA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

- kanalizacja deszczowa

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 Starosielce w Białymstoku w rejonie ul. Ks. J. Popiełuszki i Technicznej 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 z późn. 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 zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

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 z późn. 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

ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA STAROSIELCE W REJONIE UL. KS. J. POPIEŁUSZKI I TECHNICZNEJ

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 z późn. zm.) sporządzony 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;
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;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO WRAZ Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ GMINY

1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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 obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuję powierzchnię 4,61 ha i położony jest w zachodniej części miasta Białegostoku, na terenie osiedla Starosielce, ograniczony ulicami: Ks. J. Popiełuszki i Techniczną oraz działką nr ewid. 57 – obr. 4.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalony uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 197 poz. 1916), zmieniony uchwałą Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2010 r. Nr 135, poz. 1801), oraz uchwałą Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2012 r (Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 2939).

Teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w większości położony jest obecnie na terenie 7.1PU,UC i przeznaczy się pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, zielenią oraz ogólnomiejską infrastrukturą techniczną.

Ustalone zostały następujące zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;
- dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością: odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów lub do adaptacji na funkcje zgodne z docelowym przeznaczeniem;
- dachy płaskie lub pogrążone;
- obsługa komunikacyjna - czasowo od istniejących ulic, dojazdów i służebności dojazdu, docelowo - od ulicy KD- 7L, KD- 8L, KD- 9L KD-12D oraz od projektowanego dublera ulicy ks. J. Popiełuszki KD-2G;
- lokalizacja miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek budowlanych według wskaźników wskazanych w planie;
- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w projektowanych liniach rozgraniczających ulicy ks. J. Popiełuszki;

Ponadto na terenie 7.1PU,UC zakazano lokalizacji:

- obiektów użyteczności publicznej takich jak: kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej;
- obiektów zamieszkania zbiorowego.

Teren otaczają projektowane i istniejące drogi publiczne oznaczone w planie symbolami: KD-2G (ul. Ks. J. Popiełuszki), KD-7L, KD-8L (ul. Techniczna) i KD-9L.

Fragment zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje również swoim zakresem teren drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem KD-8L – ul. Techniczna.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje zmianę przeznaczenia terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalonym uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 197, poz. 1916, z 2010 r. Nr 135, poz.

1801, z 2012 r. poz. 2939) z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych oraz obsługą komunikacyjną wpisującą się w przyjęte pierwotnie rozwiązania. Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar objęty ZPI jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjne z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta, położony jest w niewielkiej odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, a także niedaleko przystanku kolejowego – Starosielce. Istniejący teren znajduje na granicy gminy Choroszcz, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy ul. Ks. J. Popiełuszki i Nowosielskiej, a także w rejonie zabudowy usługowej i magazynowo-produkcyjnej.
Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie będzie generowała konieczności realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego, poza już wcześniej przewidzianym, który będzie realizowany w ramach planowanej inwestycji. Zrealizowany niedawno kompleks usługowy Centrum handlowe – Starosielce w połączeniu z projektowaną zabudową mieszkaniowo-usługową wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i uporządkuje charakter zabudowy wzdłuż odcinka ulicy Ks. J. Popiełuszki od przejazdu kolejowego do granicy miasta.

2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Planu ogólnego.

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 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności oraz lokalizowania obiektów handlowe powyżej 2000 m^2.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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) 550SW 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 – 30,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,

b) 35SH strefa handlu powierzchniowego

- profil podstawowy – teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy – teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,

c) 30SK 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.

d) 270 SJ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

- profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych ,teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy – teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45,0,
- maksymalna wysokość zabudowy – 11,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,

Ponadto w granicy strefy 550SW wskazano obszar uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczone w projekcie planu tereny są zgodne z profilami funkcjonalnymi odpowiadających im stref, 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 propozycję 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.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy - W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące regulacje zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przeznaczenia uzupełniające tego obszaru m.in. poprzez wskazanie w ramach zabudowy terenu zieleni urządzonej i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej. Kształtowanie zabudowy nastąpiło w oparciu o ustalenia Studium, gdzie maksymalna wysokość została określona do 25 m, a także w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie uli. Ks. J. Popiełuszki i Nowosielskiej, gdzie wysokość kształtuje się od 5 do 11 kondygnacji. Należy też podkreślić, że obowiązujący plan miejscowy na tym terenie nie ograniczał wysokości projektowanej zabudowy. W związku z powyższym nowa zabudowa mieszkaniowa zachowuje charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, a także opiera się o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczegółowe zapisy planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenach niezainwestowanych do charakteru istniejącego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego wraz z zlokalizowanymi tam terenami sportowymi i usługowo-produkcyjnymi. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie tworzyła kontynuację istniejącej zabudowy w rejonie skrzyżowania ul. Nowosielskiej i ks. J. Popiełuszki. Wytworzony zostanie spójny i centrotwórczy charakter tego terenu. Projektowana na tym terenie architektura charakteryzować się będzie wysokimi walorami architektonicznymi.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. Na rysunku projektu wyznaczono wydzielenie wewnętrzne ZP, gdzie nastąpi koncentracja terenu zieloni urządzonej,

w ramach planowanego zamierzenia. Wskazano też konieczność wprowadzenia drzew w ramach realizacji drogi wewnętrznej 1KR. W projekcie znalazły się też zapisy dotyczące retencji wód opadowych poprzez kształtowanie rzeźby terenu. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Jest to duży wzrost udziału terenu biologicznie czynnego, biorąc pod uwagę, że ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie wyznaczały minimalnej powierzchni biologiczne czynnej.

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

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 11 i § 12 tekstu planu, przy czym nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Wymogi, o których mowa powyżej, zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem zawartych w § 10 i projektowania przestrzenni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami - § 6 ust. 4 lit c i § 7 ust. 2, a także wymogów dotyczących wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 21.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i nawiązuje w sposób spójny do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez dalszy jej rozwój w ramach osiedla Starosielce. Propozycja zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, powstała, gdyż pomimo obowiązywania od ponad 18 lat przedmiotowego planu, to żadne nowe przedsięwzięcie na tym terenie nie zostało zlokalizowane. Obecnie potrzebą rynkową jest niewątpliwie zwiększenie dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach miasta, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i obszaru z dobrym połączeniem zarówno poprzez istniejący system dróg jak i system transportu publicznego.

7) Prawo własności.

Obszar objęty planem jest własnością wnioskodawcy i częściowo Gminy Białystok.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zakłada się w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków a także uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w przypadku budynków bez podpiwniczenia.

W związku z brakiem istniejących awaryjnych ujęć wody pitnej oraz syren alarmowych

w odpowiednich odległościach od terenu objętych planem, wskazano, więc obszar 1MW-U, pod ich lokalizację.

9) Potrzeby interesu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby społeczeństwa, poprzez wyznaczenie i realizację projektowanego układu komunikacyjnego w powiązaniu z istniejącymi ulicami, w tym rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej oraz wprowadzone zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej oraz syreny alarmowej, która posłuży mieszkańcom zamieszkałym w odległości 800 m i 300 m. Plan przewiduje m.in. realizację układu komunikacyjnego, który pozwoli na optymalna obsługę tej części osiedla w zakresie ruchu pieszego i kołowego. Będzie to służyć nie tylko nowym mieszkańcom, ale też terenem sąsiednim osiedla Starosielce.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Uwzględniono w projekcie planu wskazane potrzeby, gdzie zakłada się, że nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy, w zależności od potrzeb i na zasadach wskazanych w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym składanie uwag.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 29 września 2026 r. uzyskał pozytywną opinię miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a następnie uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 24 września 2026 r. do 15 października 2026 r. W tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu ZPI oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 24 września 2026 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na stronie ogłoszeniowej wydania lokalnego dziennika, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie t.j. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr. I. Białówny 11. Informacje udostępniono

również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www. bialystok. pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/wnioski-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych/zintegrowane-plany-inwestycyjne/zintegrowany-plan-inwestycyjny-czesci-osiedla-starosielce-w-bialymstoku-w-rejonie-ul-ks-j-popieluszki-i-technicznej.html
jak również w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. J. K. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.
Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu ZPI wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.
Konsultacje społeczne obejmowały zbieranie uwag do projektu ZPI oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych" wynikający z art. 8k ust. 2 ustawy o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym.
W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu ZPI, która została rozpatrzona jako bezprzedmiotowa. Do prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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 były udostępniane i aktualizowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy miał 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania ZPI, sporządzono dokumentację prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta również może być udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. W ramach prowadzonych negocjacji przewidzianych w ZPI dotyczących inwestycji w ramach tego projektu uczestniczył przedstawiciel Rady Miasta Białegostoku wskazany przez ten organ.

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

Nie przewiduje się lokalizacji w ramach sporządzanego opracowania przedsięwzięcia, które może skutkować poważną awarią.

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

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w obszarze miasta Białegostoku, które nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wskazany teren nie jest też przewidziane pod ten cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

2. **Informacja w zakresie ust. 3 ustawy - Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

   Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o kierunki polityki przestrzennej określone w Studium.

   Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w tym z zakresu komunikacji, zieleni urządzonej czy usług edukacji. Biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne należy zauważyć, iż realizacja zakładanej inwestycji mieszkaniowej, nie obciąży kosztami finansowymi Gminy Białystok i nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Ponadto uwarunkowania środowiskowe terenu nie wskazują, iż jest to obszar predysponowany do ochrony, dlatego też jego przeznaczenie pod zabudowę nie wpłynie negatywnie na stan środowiska przyrodniczego miasta. Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy społeczne konieczne jest natomiast dążenie do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych takie jak wypoczynek. Dlatego też została przewidziana na etapie planu możliwość lokalizacji miejsca koncentracji zieleni urządzonej w ramach realizowanego zamierzenia inwestycyjnego. Na skutek wdrożenia zaproponowanych rozwiązań w obszarze objętym ZPI nastąpi też podwyższenie minimalnego parametru powierzchni biologicznie czynnej (obecnie nie ma takiego wskaźnika na tym terenie).

3. **Informacja w zakresie ust. 4 ustawy. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Dla terenu, na którym zmieniono przeznaczenie zapewniono dostępność komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg publicznych i jego rozbudowę o wewnętrzny układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

Lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w ramach przedmiotowego projektu planu umożliwi użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, gdyż znajduje się tam rozwinięta sieć miejskiej komunikacji publicznej w odległości ok. 400 m, natomiast przystanek kolejowy znajduje się ok. 1 km.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Zarówno piesi jak i rowerzyści mają ułatwione przemieszczanie się z uwagi na istniejącą ścieżkę rowerową i chodniki przy ul. Ks. J. Popiełuszki, które są włączone do całego istniejącego systemu pieszo-rowerowego miasta Białegostoku.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Planowana zabudowa położona jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

III. 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 WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

Opracowana przez Prezydenta Miasta Białegostoku Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zawierająca ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych lub studium, była podstawą do oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa analiza obejmuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Białegostoku w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2022 r. W analizie ujęto wnioski o opracowanie i zmiany planów, które wpłynęły w okresie od 01.07.2018 r. do 31.12.2023 r. Tego okresu dotyczy też ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Wyniki z analizy Prezydent Miasta przekazuje, co najmniej raz w czasie kadencji, Radzie Miasta, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Na podstawie Analizy 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" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalony uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., zmieniony uchwałą Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku

z dnia 31 maja 2010 r., oraz uchwałą Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2012 r., który zgodnie z załącznikiem nr 2 do ww. uchwały wskazano jako częściowo nieaktualny i wymagający zmian.

Z uwagi na powyższe projekt planu jest zgodny z ww. Analizą.

Projektowanie uniwersalne obejmuje takie projektowanie obiektów i przedmiotów, które będą dostępne dla wszystkich osób, bez względu na to czy są osobami z niepełnosprawnością, czy osobami sprawnymi. Projektowana przestrzeń powinna być w pełni użytkowana przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji. Są to założenia powszechnej dostępności, która warunkuje pełnię praw obywatelskich osobom z niepełnosprawnością.

W planie miejscowym zostały wskazane więc wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzenni, wdrażające rozwiązania przyjazne wszystkim użytkownikom przestrzeni o zróżnicowanych ograniczeniach w mobilności i percepcji, w tym osobom z niepełnosprawnością oraz osobom starszym, służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m.in. realizację infrastruktury technicznej czy komunikacji w ramach planowanej inwestycji.
Obecnie jedynie można przedstawiać wpływ na finanse publiczne, w tym wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, a także wielkość podatku od czynności cywilnoprawnych, które oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz prognoz finansowych sporządzanych w ramach opracowywanych planów miejscowych na terenie miasta Białegostoku.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Nr LXXVI/1051/23 Rady Miasta Białystok z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku, obowiązujących na terenie miasta na 2024 r.:

- od nieruchomości (grunt związany z zabudową mieszkaniową) – 0,71 zł/m^2
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną – 1,15 zł/m^2
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 33,10 zł/m^2
- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,34 zł/m^2

Podatek od nieruchomości

Symbol terenu	Powierzchnia	Podatek	Razem
7.1PU,UC (stan istniejący – obowiązujący plan)	2,42 ha	1,34 zł/m^2	32 428 zł
1MW-U	2,42 ha	0,71 zł/m^2	17 182 zł

Podatek od nieruchomości – budynki

Symbol terenu	Powierzchnia	Podatek	Razem
7.1PU,UC (stan istniejący obowiązujący plan)	1122 m^2	33,10 zł/m^2	37138
1MW-U	usługa 1 435 m^2 mieszk. 24 660 m^2 * przyjęto 70 % pow.całk.koncepcji PZT	33,10 zł/m2 1,15 zł/m^2	47 498 zł 28 359 zł

Opłata planistyczna

Symbol terenu	Powierzchnia	Stawka procentowa opłaty	Wartość rynkowa m^2 Nieruchomości po uchwaleniu planu	Wartość rynkowa m^2 Nieruchomości przed uchwaleniem planu	Razem
1MW-U	12 100 m^2 * przyjęto sprzedaż 50% powierzchni w ciągu 5 lat	0,3	2500 zł/m^2	1182 zł/m^2	4 784 340 zł

Bilans Finansowy ZPI	
Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Realizacji – budowa drogi, znajdująca się w gestii Gminy	Inwestor zrealizuje w ramach umowy urbanistycznej: ***2KDD:*** *- chodnik – 306 m2 (x cena realizacji – 380 zł/m^2 biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = 116 280 zł* *- odwodnienie – 182 mb x 420 zł = 76440 zł* *- poprawa nawierzchni – 1453,8 m2 x 260 zł = 378 000 zł* ***3KDD** – 2286 m2 (x cena realizacji – 380 zł/m2 biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = 868 680 zł.* ***1KDG** – 7717 m2 (x cena realizacji – 380 zł/m2 biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = 2 932 460 zł.* *= **4 371 860 zł***
Nieruchomości do wykupu na cel publiczny w gestii Gminy	fragment działki 54/1, obr. 4 - pow. 870 m2 x 450 zł = **391 500** zł
Realizacja celu publicznego	Nie przewiduje się
Przyjmuje się w ramach umowy urbanistycznej zostanie przekazany teren pod drogę gminną wraz z realizacją tej inwestycji drogowej (3KDD) oraz zrealizowanie dróg publicznych 1KDG, 2KDD i 3KDD o szacowanej wartości ok. **4 763 360 zł.**	
Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Podatek od nieruchomości	17 182 x 10 lat = 171 820
Podatek od nieruchomości – budynki	(47 498 + 28 359) x 10 lat = 758 570 zł
Opłata planistyczna	4 784 340 zł
Razem dochodu	**8 934 540 zł**

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego. Na potrzeby oszacowania kosztów zostały wykorzystane prognozy skutków finansowych przygotowane w ramach uchwalania planów miejscowych w roku 2024, które zostały pozyskane z Urzędu Miasta Białystok, w celu posłużenia się tożsamą metodologią szacowania jak w przypadku innych planów miejscowych sporządzanych przez miasto. Nie wzięto pod uwagę wydatków z tytułu realizacji planu przez Gminę Białystok, gdyż na obecnym etapie nie przewiduje się ich powstania. Przyjęto natomiast, że w ramach umowy urbanistycznej inwestor przekaże część działki nr 54/1, obr.4 położonej w ramach przeznaczenia 3KDD, na której zostanie zrealizowana przez inwestora droga gminna dojazdowa. Wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej, gdyż może być on obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Wynik może być wskazówką do przyjęcia pewnych kierunków w polityce finansowania

inwestycji, może również przybliżyć skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie dochodów jak i wydatków miasta.

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego. Przedmiotowy plan po zrealizowaniu (po 10 latach) może przynieść bilans finansowy dodatni **5 714 730 zł. Kwota ta składać się będzie przede wszystkim z wpływu z podatków od nieruchomości i budynków, opłaty planistycznej.**
Oszacowano, że w ramach umowy urbanistycznej na rzecz Gminy zostaną zrealizowane inwestycje drogowe w zakresie dróg 1KDG i 3KDD oraz odwodnienie, poprawa nawierzchni i budowa chodnika w zakresie drogi 2KDD o szacowanej łącznej wartości **ok. 4 763 360 zł.**