***Projekt***

**UCHWAŁA NR .....**
**RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic: Sowlańskiej, Poziomej i Plażowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z poźn. zm. [1)]) oraz art. 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 Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic: Sowlańskiej, Poziomej i Plażowej, zwany dalej zintegrowanym planem inwestycyjnym, 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 11,49 ha, ograniczony ulicami: Sowlańską, Poziomą i Plażową oraz działkami położonymi przy ul. Dojnowskiej.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie 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) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

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

---

[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) 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;

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

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

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

15) 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;

16) 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;

17) 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 z oznaczeniem literowym;

5) linia zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, 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 (nie dotyczy elementów istniejących) 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 (nie dotyczy elementów istniejących),

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

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

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 (nie dotyczy elementów istniejących),

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, 4 i 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) KDZ – teren drogi zbiorczej;

4) KDL – teren drogi lokalnej;

5) KDD – teren drogi dojazdowej;

6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) ZP - teren zieleni urządzonej.

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

3. 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 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) wiat;

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

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;

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.

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.** 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu istniejących szpalerów drzew – do zachowania i uzupełnień, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu;

2) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych);

3) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej;

4) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,

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

5) 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;

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

7) 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. W odniesieniu do istniejącego szpaleru drzew – dębów, wskazanego do zachowania i uzupełnień, oznaczonego na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych, zagrożenie ludzi lub mienia oraz na konieczność realizacji niezbędnych rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej związanej z realizacją skrzyżowań z drogami wewnętrznymi.

**§ 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 terenach od 1MW-U do 4MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

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

3) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji i pomocy społecznej 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;

4) na terenie 1ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5) na pozostałych terenach nie wymienionych w pkt 1-3 dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

## 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 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 – 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – 1KR, 2KR i 3KR;

3) fragment terenu 3MW-U wyznaczony linią wydzielenia wewnętrznego „ZP";

4) teren zieleni urządzonej – 1ZP.

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

1) ustala się jej 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,

c) rzeźb, fontann, akcentów architektonicznych i przestrzennych,

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

e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) wiat, przystanków autobusowych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 8,

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

h) stojaków na rowery;

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.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 zostały określone w § 39.

## Rozdział 5.
## Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania 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 196 m n.p.m.

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

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 – zlokalizowanych na najniższych kondygnacjach budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

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

2) lokalizację 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 projektowaną o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną na terenie 1MW-U;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Plażową i Poziomą;

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 planem 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) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej, w tym:

a) układu podstawowego - ul. Plażową - 1KDZ;

b) układu obsługującego: ul. Poziomą - 1KDL, ul. Sowlańską - 1KDD, 2KDD, ul. Podłużną - 3KDD, ul. Sobolewską - 4KDD oraz ul. Gródecką - 5KDD;

2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR i 3KR;

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

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

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:

1) 1KDZ - teren drogi zbiorczej, ulica dwujezdniowa;

2) 1KDL - teren drogi lokalnej, ulica jednojezdniowa;

3) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD - tereny dróg dojazdowych, ulice jednojezdniowe.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej i 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 m2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 25 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

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

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

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

f) obiekty użyteczności publicznej – 20 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

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

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

i) budynki kultu religijnego – 20 miejsc do parkowania na 100 uczestników (jednocześnie),

j) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc/użytkowników;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 20 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.

3. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR, 2KR i 3KR jako ogólnodostępnych.

**§ 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 m2 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:

a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,

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

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

**§ 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 ulicach: Plażowej i Poziomej i Sowlańskiej 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.

**§ 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: Plażowej, Poziomej i Sowlańskiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach;

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

**§ 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 11,

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 ulicach: Plażowej, Poziomej i Sowlańskiej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej 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 istniejących i projektowanych ogólnomiejskich lub lokalnych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

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

**§ 29.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Plażowej, Poziomej i Sowlańskiej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się:

a) stosowanie gazów opałowych,

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

**§ 30.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 – 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) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii - z zastrzeżeniem § 7 ust. 3.

**§ 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 obszarem objętym planem 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U i 4MW-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, placu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację usług, co najmniej w parterach budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 6 ust. 1.

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

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

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 33%,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,9,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynków:

-- na części terenów 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U wyznaczonych linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonych symbolem A – maksimum 16 m,

-- na pozostałej części terenów 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U – maksimum 23 m,

-- na terenie 4MW-U – maksimum 25 m,

- budowli – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie;

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23, przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach komunikacji wewnętrznej: 1KR, 2KR i 3KR;

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

6. Na części terenu 3MW-U wyznaczonej linią wydzielenia wewnętrznego „ZP":

1) ustala się lokalizację placu wraz z zielenią urządzoną;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc rekreacji,

b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych,

c) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,

d) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.

7. 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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 34.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U i 2U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren 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. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 3,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,

d) wysokość zabudowy:

- budynki – maksimum 12 m,

- budowle – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie,

f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 22 i § 23;

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

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

5. 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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

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

1) podstawowe – teren drogi zbiorczej;

2) uzupełniające – teren 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).

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

1) podstawowe – teren drogi lokalnej;

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

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).

**§ 37.** 1. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – tereny dróg dojazdowych;

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).

**§ 38.** 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR i 3KR 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 terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5 %.

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).

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

1) podstawowe – teren zieleni urządzonej;

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

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

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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) zagospodarowanie zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 2, 4 i 5;

2) realizację ogólodostępnego placu zabaw;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;

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

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

1) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych oraz nawierzchni utwardzonych;

2) placów zabaw i miejsc rekreacji;

3) terenowych urządzeń sportu i rekreacji;

4) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowej klasy przeznaczenia terenu, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7.

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

## DZIAŁ IV.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 41.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVII/445/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Poziomej i Dojnowskiej) (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 4936).

**§ 42.** 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 SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: SOWLAŃSKIEJ, POZIOMEJ I PLAŻOWEJ

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

N

źródło mapy zasadniczej w postaci wektorowej: Starostwo Powiatowe 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 zabudopwy
- linie wydzielenia wewnętrznego
- (A) symbol wydzielenia wewnętrznego
- istniejace szpalery drzew do zachowania i uzupełnień
- projektowane drzewa
- ciąg pieszo-rowerowy
- główne ciągi piesze
- projektowane jezdnie i miejsca postojowe
- obszar lokalizacji parterów budynków pod usługi

### KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

| | |
|---|---|
| MW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| U | teren usług |
| ZP | teren zieleni urządzonej |
| KDZ | teren drogi zbiorczej |
| KDL | teren drogi lokalnej |
| KDD | teren drogi dojazdowej |
| KR | teren komunikacji drogowej wewnętrznej |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2026 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic: Sowlańskiej, Poziomej i Plażowej 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 SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: SOWLAŃSKIEJ, POZIOMEJ I PLAŻOWEJ

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 obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu nim objętego.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmujący powierzchnię 11,49 ha, położony jest we wschodniej części miasta Białegostoku, na osiedlu Skorupy, ograniczony ulicami: Sowlańską, Poziomą i Plażową, oraz działkami położonymi przy ul. Dojnowskiej.

Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Plażowej i Dojnowskiej) uchwalony uchwałą Nr XXVII/445/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 4936).

W ww. planie miejscowym obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym oznaczony jest symbolami 4P,U, 1KD-Z (ul. Plażowa), 3KD-L (ul. Pozioma) i 4KD-D (ul. Sowlańska). Teren oznaczony symbolem 4P,U przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

Na terenie 4P,U, zakazana została lokalizacja:

1) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

2) usług z zakresu użyteczności publicznej takich, jak: oświaty, wychowania, opieki społecznej i socjalnej;

3) usług z zakresu zamieszkania zbiorowego;

4) obiektów budowlanych w tym obiektów budowlanych trudno dostrzegalnych (maszty, wieże itp.), których wysokość przekracza rzędną 196 m n.p.m.;

5) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;

6) obiektów tymczasowych, z wyjątkiem kiosków;

7) zabudowy usługowej z zakresu:

a) spopielarni zwłok (krematoriów),

b) spalarni odpadów.

Ustalone zostały następujące zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60% działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny - minimum 10% działki budowlanej,

c) wysokość budynków – maksimum 20 m,

d) dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna – od otaczających ulic istniejących;

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

Pozostała część terenu oznaczona symbolem 4P,U ma powierzchnię ok. 4,8ha.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje zmianę przeznaczenia części terenu 4P,U o powierzchni 9,3 ha określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Plażowej i Dojnowskiej), przy uwzględnieniu powiązań z terenami otaczającymi.

Zmiany proponowane w projekcie ZPI 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. Istniejący teren znajduje w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od strony ul. Poziomej) i zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej przy ul. Sowlańskiej, a także w rejonie zabudowy usługowej i magazynowo-produkcyjnej od strony ul. Dojnowskiej i Plażowej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wpisuje się w istniejące osiedle mieszkaniowe i nie będzie generowała konieczności realizacji dodatkowych funkcji publicznych zapewniających mieszkańcom dostęp do podstawowych usług z tego zakresu. Przewidziany układ komunikacyjny zostanie, w ramach inwestycji uzupełniającej, rozbudowany o drogę pieszo-rowerową w zakresie poszerzonej ul. Poziomej wraz z przebudową skrzyżowań ul. Poziomej z ulicami: Plażową, Sowlańską, Gródecką, Sobolewską i Podłużną oraz realizacją sygnalizacji świetlnej i wymianą istniejącego oświetlenia. Uzupełnienie dróg publicznych będą stanowiły drogi wewnętrzne opisane w projekcie ZPI symbolami 1KR - 3KR, tworzące funkcjonalny układ drogowo-uliczny z istniejącymi ulicami. Zrealizowany kompleks zabudowy mieszkaniowo-usługowej wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i wraz z istniejącą zabudową stworzy spójny i uporządkowany obszar miasta.

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

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

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

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

Inwestor złożył projekt planu sporządzony zgodnie z 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 znacznej części do kategorii MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Na części obszaru położonego wzdłuż ul. Plażowej obszar zaliczony był do kategorii AG – tereny aktywności gospodarczej. Zintegrowany plan inwestycyjny nie naruszał ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

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

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

a) 830SW – 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 zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35,
- maksymalna wysokość zabudowy -18,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30.

b) 837SW – 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 zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30,

c) 611SU, 620SU – strefy usługowe:

- profil podstawowy: 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 – 60,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30.

Ponadto pozostałe fragmenty dróg publicznych objęte w ZPI położone są w strefach:

a) 845SW – 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,

a) 829SW – 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,

b) 346SJ - 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,

c) 44SK strefie komunikacyjnej:

- profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej (…),
- profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej (…)

Ponadto w granicy opracowania ZPI wskazano na znacznej części terenu obszar uzupełnienia zabudowy.

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

W projekcie ZPI uwzględnione zostały zatem zasady zrównoważonego rozwoju, a dotyczy to głównie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu przewidzianych w tym dokumencie. Podczas prac planistycznych przeanalizowano również wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych przewidziane w ww. dokumencie.

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 oparte o drogę publiczną będącą główną osią kompozycji osiedla oraz drogi wewnętrzne. Przewiduje się zróżnicowaną formę zabudowy i jej stopniowanie od wysokości 12 metrów od ulicy Plażowej do 25 metrów w centralnej części założenia. Kształtowanie zabudowy nastąpiło w oparciu o ustalenia Planu ogólnego miasta Białegostoku, gdzie maksymalna wysokość została określona do 25 m, a także w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulicy Sowlańskiej, gdzie wysokość kształtuje się od 5 do 6 kondygnacji. Należy też podkreślić, że obowiązujący plan miejscowy na tym terenie zakładał zbliżoną wysokość do obecnie projektowanej (maksymalnie 20 m).W związku z powyższym nowa zabudowa mieszkaniowa zachowuje charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy w sąsiedztwie tego terenu, 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 oraz zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie tworzyła kontynuację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w rejonie ulicy Sowlańskiej i ul. Dojnowskiej. Projektowana na tym terenie architektura charakteryzować się będzie wysokimi walorami architektonicznymi, a proponowana zabudowy (usługowa) będzie służyła również obecnym mieszkańcom tego osiedla.

**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 zieleni urządzonej w ramach planowanego zamierzenia. Wskazano też konieczność wprowadzenia szpalerów drzew w ramach realizacji drogi publicznej i dróg wewnętrznych, co najmniej w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Wskazano konieczność zachowania istniejącego szpaleru drzew od ul. Sowlańskiej. W projekcie znalazły się też zapisy dotyczące retencji wód opadowych realizowane poprzez odpowiednie kształtowanie rzeźby terenu. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

**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 2024 r. poz.1411 z późn. zm.).**

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. 4, a także wymogów dotyczących wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 22 i § 23. Ponadto lokalizacja zabudowy mieszkaniowej została oddzielona poprzez teren przeznaczony pod zabudowę usługową od ulicy Plażowej, generującej hałas komunikacyjny, co przyczyni się niewątpliwie do komfortu zamieszkania.

**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 Skorupy. Propozycja zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika z faktu, iż od wielu lat obszar objęty opracowaniem jest niezagospodarowany i nieużytkowany jako produkcyjno-

usługowy. Obecnie potrzebą rynkową jest niewątpliwie zwiększenie dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach miasta, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i obszaru z dobrym połączeniem komunikacyjnym zarówno poprzez istniejący system dróg, jak i system transportu publicznego.

**7) Prawo własności.**

Obszar objęty planem jest w większości własnością wnioskodawcy oraz Gminy Białystok (drogi publiczne) oraz w niewielkim fragmencie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (fragment pasa drogowego ul. Poziomej - poszerzenie z przeznaczeniem pod ciąg pieszo-rowerowy).

**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 obszar inwestycji mieszkaniowo-usługowej pod ich lokalizację.

Prawidłowość rozwiązań zostanie zweryfikowana poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami w tym zakresie.

**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. Wskazano konieczność lokalizacji zabudowy usługowej wzdłuż drogi publicznej (ul. Sowlańskiej) i nowoprojektowanej drogi wewnętrznej, a także wokół placu osiedlowego.

**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, zakładając, 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.**

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach zostanie spełnione na dalszym etapie prac nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, m.in. 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 21 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 14 września do 05 października 2026 r. W tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu ZPI oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 14 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 tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11.

Informację 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-skorupy-w-bialymstoku-w-rejonie-ulic-sowlanskiej-poziomej-i-plazowej.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 przy 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 do prognozy oddziaływania na środowisko.

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 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie w dniach od 14 września do 05 października 2026 r. do projektu ZPI wpłynęły 53 pisma z 64 uwagami, w tym uwagi o tej samej lub podobnej treści. Uwzględniono 16 uwag. Nie uwzględniono 40 uwag. 8 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe.

W wyznaczonym terminie w dniach od 14 września do 05 października 2026 r. wpłynęło 1 pismo z 4 uwagami do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwzględniono 1 uwagę. Nie uwzględniono 3 uwag.

Szczegółową propozycję rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera wykaz uwag.

Wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnionych uwag, jednocześnie określono udział powierzchni biologicznej w drogach wewnętrznych KR na minimum 5 %.

**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 będą 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 z późn, zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania ZPI, sporządzana będzie 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. Dokumentacja ta również może być udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Należy też mieć na uwadze, że w ramach prowadzonych negocjacji przewidzianych w ZPI, a dotyczących realizacji inwestycji wyznaczonych w ramach tego projektu będzie 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, ponadto na terenie bezpośrednio położonym w sąsiedztwie inwestycji, a przeznaczonym zgodnie z obowiązującym planem pod zabudowę produkcyjno-usługową lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii jest wykluczona.

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

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w granicach administracyjnych miasta Białegostoku, które nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wskazany teren nie jest też przeznaczony pod ten cel w Planie ogólny miasta Białegostoku.

**2. Informacja w zakresie art. 1 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.**

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, biorąc pod uwagę założenia umowy urbanistycznej, 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. Przeprowadzona procedura planistyczna na kolejnych etapach będzie brała też pod uwagę zgłaszane stanowiska przez właścicieli i mieszkańców terenów sąsiadujących z tą inwestycją.

**3. Informacja w zakresie art. 1 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 objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym zapewniono dostępność komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg publicznych i jego rozbudowę poprzez drogę pieszo-rowerową i 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;**

Zlokalizowanie 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. 200 m.

**3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**
Piesi mają ułatwione przemieszczanie się z uwagi na istniejące chodniki w ulicach ul. Sowlańską, Poziomą i Plażową. Ponadto w ulicy Plażowej zlokalizowana jest droga rowerowa, które włączona jest do istniejącego systemu rowerowego miasta Białegostoku. Dodatkowo, **w ramach inwestycji uzupełniającej, ul. Pozioma zostanie rozbudowana o drogę pieszo-rowerową.**

**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 UWZGLĘDNIENIA 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 Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Plażowej i Dojnowskiej) uchwalony uchwałą Nr XXVII/445/16 Rady Miasta Białystok z dnia 28 listopada 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2016 r. poz. 4936), który zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały wskazano jako aktualny i niewymagający zmian.

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.

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 XVII/246/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących na terenie miasta na 2026 r.:

- od nieruchomości (grunt związany z zabudową mieszkaniową) – 0,77 zł/m2
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną – 1,25 zł/m2

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 35,53 zł/m2
- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,45 zł/m2

Podatek od nieruchomości

| Symbol terenu | Powierzchnia | Podatek | Razem |
|---|---|---|---|
| 4P,U (obowiązujący plan) | 9,3 ha | 1,45 zł/$m^2$ | 134 850 zł |
| Tereny MW-U | 6,6 ha | 0,77 zł/$m^2$ | 50 820 zł |
| Teren U | 1,13 ha | 1,45 zł/$m^2$ | 16 385 zł |

Podatek od nieruchomości – budynki

| Symbol terenu | Powierzchnia | Podatek | Razem |
|---|---|---|---|
| 4P,U (obowiązujący plan) (przyjęto na podstawie ewidencji gruntów i budynków) | 3644 $m^2$ | 35,53 zł/$m^2$ | 129 471 zł |
| Tereny MW-U (przyjęto na podstawie koncepcji PZT) | 66 484 $m^2$ – lokale mieszkalne | 1,25 zł/$m^2$ | 83 105 zł |
| | 4423 $m^2$ – lokale usługowe | 35,53 zł/$m^2$ | 157 149 zł |
| Teren U | 60% pow. zabudowy (1,13 ha) = 6834 $m^2$ (przyjęto możliwość realizacji w 50%) – 3417 $m^2$ | 35,53 zł/$m^2$ | 121 406 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 | Wartość rynkowa $m^2$ nieruchomości po uchwaleniu planu minus wartość rynkowa $m^2$ Nieruchomości przed uchwaleniem planu | Razem (zł) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MW-U | 66 058 $m^2$ | 0,3 | 1771 zł/$m^2$ | 711 zł/$m^2$ | 1060 (x 0,3 = 135) | 21 006 444 |
| U | 11 390 $m^2$ | 0,3 | 784 zł/$m^2$ | 711 zł/$m^2$ | 73(x0,3 = 21,9) | 249 441 |

| **Bilans Finansowy ZPI** | |
|---|---|
| **Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego** | |
| **Wykup pod drogi przez Gminę pod realizacji dróg publicznych** | Inwestor w ramach umowy urbanistycznej przekaże grunt: *pow. drogi 1KDL – 1372 m2 (x cena wykupu pod drogę publiczną przyjmowana na 2024 r przez UM - 500 zł) =* ***686 000*** *zł. oraz pokryje koszty wykupu pod drogę 1KDL części działki nr 1237/9 w obr. 20.* |
| **Realizacji – budowa drogi i infrastruktury technicznej, znajdująca się w gestii Gminy** | Inwestor w ramach umowy urbanistycznej zrealizuje 9 węzłów o łącznej powierzchni 7727 m2 x *(x cena realizacji – 380 zł/$m^2$ biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) =* ***2 936 260*** *zł.* |
| **Infrastruktura techniczna, znajdująca się w gestii Gminy** | *Inwestor w ramach umowy urbanistycznej wykona uzbrojenia terenu dróg:* |

| | |
|---|---|
| | *a) wymiana oświetlenia w ul. Plażowej - 11 lamp x 2000 zł = **22 000 zł;***<br>*b) realizacja oświetlenia ul POZIOMEJ w zakresie węzłów 05-09 – 15 słupów x 5000 zł = **75 000 zł;*** |
| **Nieruchomości do wykupu na cel publiczny** | Nie przewiduje się |
| **Realizacja celu publicznego** | Nie przewiduje się, poza ww. wymienionymi |
| Przyjmuje się w ramach umowy urbanistycznej układ komunikacyjny zostanie rozbudowany o drogę dla pieszych i rowerów w zakresie poszerzonej ul. Poziomej (teren przekazany przez Inwestora) wraz z przebudową skrzyżowań ul. Poziomej z ulicami: Sowlańską, Gródecką, Sobolewską, realizacją sygnalizacji świetlnej oraz realizacją nowego i wymianą istniejącego oświetlenia o szacowanej wartości ok. **3 719 260 zł** | |
| **Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego** | |
| **Podatek od nieruchomości** | 67 205 zł x10 lat = 672 050 zł |
| **Podatek od nieruchomości – budynki** | 361 660 zł x 10 lat = 3 616 600 zł |
| **Opłata planistyczna** | 21 255 885 zł |
| **Razem dochodu** | **25 544 535 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 zrealizuje rozbudowę układu komunikacyjnego o drogę dla pieszych i rowerów w zakresie poszerzonej ul. Poziomej (teren zostanie przekazany Gminie przez Inwestora) wraz z przebudową skrzyżowań ul. Poziomej z ulicami: Sowlańską, Gródecka, Sobolewską i Podłużną wraz z realizacją sygnalizacji świetlnej i wymianą istniejącego oświetlenia oraz likwidacją zatoki autobusowej, wykonaniem miejsca zatrzymania autobusu poprzez linie zatrzymania i wykonaniem przejścia dla pieszych w ul. Sowlańskiej.

**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 i wydatków miasta.

Przedmiotowy plan po zrealizowaniu (po 10 latach) może przynieść bilans finansowy dodatni **29 263 795 zł. Kwota ta składać się będzie przede wszystkim z wpływu z podatków od nieruchomości i budynków, opłaty planistycznej oraz inwestycji uzupełniającej.**

Oszacowano, że w ramach umowy urbanistycznej Gmina może pozyskać teren pod drogę dla pieszych i rowerów wraz z realizacją tej inwestycji (1KDL) oraz przebudową skrzyżowań ul. Poziomej z ulicami: Sowlańską, Gródecką, Sobolewską i Podłużną wraz z realizacją sygnalizacji świetlnej i wymianą istniejącego oświetlenia oraz likwidacją zatoki autobusowej, wykonaniem miejsca zatrzymania autobusu poprzez linie zatrzymania i wykonaniem przejścia dla pieszych w ul. Sowlańskiej o szacowanej wartości **ok. 3 719 260 zł.**

Ponadto zgodnie z umową urbanistyczną przewidziana jest realizacja zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP wraz z urządzonym placem zabaw o pow. min. 200 $m^2$.