

ANALIZA DO WNIOSKU

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: SOWLAŃSKIEJ, POZIOMEJ I PLAŻOWEJ



Ortofotomapa – 2023 r.

źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

BIAŁYSTOK 29.08.2024 r.

W celu sprawniejszego i precyzyjniejszego przeanalizowania wniosku dotyczącego zintegrowanego planu inwestycyjnego została sporządzona analiza zawierająca m.in.:

- opis zakładanej inwestycji, w tym wskazanie jej parametrów, ilość mieszkań i zakładanych mieszkańców na terenie inwestycji;
- propozycję inwestycji uzupełniającą do zrealizowania przez Inwestora;
- koncepcje urbanistyczno-architektoniczną, wizualizacje;
- analizę m.in. odległości inwestycji od:
 - najbliższego przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym,
 - szkoły podstawowej,
 - przedszkola,
 - urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

OPIS INWESTYCJI

Zakładana inwestycja, lokalizowana w oparciu o wnioskowany zintegrowany plan inwestycyjny, obejmuje teren o pow. 9,3 ha, położony we wschodniej części miasta Białegostoku, na osiedlu Skorupy, ograniczony ulicami: Sowlańskiej, Poziomej i Plażowej, oraz działkami położonymi przy ul. Dojnowskiej. Teren objęty wnioskiem jest w całości własnością Wnioskodawcy.

Inwestycja główna polegać będzie na realizacji kompleksu zabudowy mieszkaniowej, wraz lokalami usługowymi lokalizowanymi wzdłuż projektowanej ulicy dojazdowej (1KDD) biegnącej w kierunku wschód-zachód tego założenia a także wokół placu znajdującego się na zakończeniu wskazanej ulicy. Projekt zakłada wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wpisującej się w istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w bezpośrednim jego sąsiedztwie, gdzie przy ul. Sowlańskiej zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, a przy ul. Poziomej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zakładana zabudowa mieszkaniowo-usługowej obejmuje obszar o powierzchni 6,52 ha, infrastruktura komunikacyjna zostanie zrealizowana na terenie o powierzchni 1,62 ha, zaś pozostały teren wzdłuż ulicy Plażowej (ok. 1,16 ha) wskazywany jest pod lokalizację zabudowy usługowej.

Koncepcja przewiduje proste bryły budynków, które tworzą luźną zabudowę, o jednorodnym założeniu, uzupełnione zorganizowanymi terenami zieleni i komunikacją wewnętrzną. Wydzielone przestrzenie pomiędzy budynkami pozwolą uniknąć wrażenia dużej intensywności zabudowy. Uzyskano nowoczesne, spójne założenie, o miejskim charakterze i wpisujące się w istniejącą zabudowę. Jednocześnie projektowany zespół zachowuje skalę istniejących w sąsiedztwie obiektów. Zespół zabudowy zaprojektowany w jednorodnej stylistyce posiadać będzie detale i rozwiązania decydujące o charakterze obiektu. Kwartały zabudowy podzielono na dwie, przenikające się strefy, pierwsza zlokalizowana bezpośrednio przy ulicy Sowlańskiej, projektowanej drodze dojazdowej, a także wokół placu, o charakterze wielofunkcyjnym, gdzie zabudowa usługowa zlokalizowana będzie na parterze budynków i stanowić będzie przesłonę dla dalszej zabudowy i drugiej strefy – mieszkalnej położonej w głębi kwartału. W ramach przedsięwzięcia mieszkalno-usługowego koncepcja zakłada realizację ok. 1300 lokali mieszkalnych, zakładana powierzchnia użytkowa usług wynosić będzie ok. 4000 m². Powierzchnia terenu biologicznie czynnego to ok. 22 740 m² (ok. 30% terenu), z czego koncepcja zakłada zieleni na gruncie, co stanowi ponad połowę tego terenu, tj. ok. 12 300 m². Wysokość zabudowy jest zróżnicowana i kształtować się będzie od 1 do 7 kondygnacji. Przewiduje się zróżnicowaną formę zabudowy i jej stopniowanie od wysokości 18 metrów od ulicy Poziomej i terenów sąsiednich położonych wzdłuż ulicy Dojnowskiej do 25 metrów w centralnej części założenia. Realizację zieleni urządzonej w ramach planowanej inwestycji, zakłada się wzdłuż ulic, na placu oraz wewnątrz kwartału

zabudowy. Uzupełnieniem obszaru zabudowy mieszkaniowo-usługowej będzie zabudowa usługowa zlokalizowana wzdłuż ulicy Plażowej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wygeneruje konieczności realizacji niezbędnego układu komunikacyjnego, który będzie realizowany w ramach planowanej inwestycji. Układ komunikacyjny tworzyć będą drogi publiczne (istniejące ulice miejskie i projektowana droga dojazdowa 1KDD) a także drogi wewnętrzne wykorzystane do obsługi projektowanych kwartałów i umożliwiające dojazd do budynków usługowo – handlowych. Wykonany układ komunikacyjny połączony będzie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta tzn. ulicą Poziomą i Sowlańską. Tereny usługowe będą obsługiwane bezpośrednio od ul. Plażowej. Przewiduje się, że droga publiczna - 1KDD będzie stanowiła również główny pasaż pieszy i najważniejszy element kompozycyjny tego założenia. W ramach realizowanego układu drogowego przewiduje się też lokalizację szpalerów drzew, co najmniej w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Zachowuje się również istniejący szpaler drzew (dębów) od ul. Sowlańskiej. Wskazane drogi wewnętrzne oraz droga publiczna wraz z lokalizacją niezbędnej infrastruktury technicznej będą wykonywane w ramach planowanego przedsięwzięcia i na koszt właściciela tego terenu.

W ramach inwestycji powstaną również parkingi naziemne, podziemne oraz obszary zieleni urządzonej i miejsc rekreacji. Projekt dodatkowo wyznacza również dwa tereny usługowe zlokalizowane wzdłuż ul. Plażowej, gdzie będzie możliwa lokalizacja różnego rodzaju usług, w tym z zakresu handlu, edukacji, ochrony zdrowia, które posłużą m.in. do obsługi projektowanego osiedla.

Jako **inwestycję uzupełniającą**, do zrealizowania przez Inwestora, proponuje się wybudowanie drogi publicznej 1KDD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną i jej przekazanie gminie. Przedmiotowa droga, stanowiąca jednocześnie pasaż handlowy, stanowi główny element obsługi komunikacyjnej tego terenu, a także tworzy kompozycję całego założenia. Taką realizację dopuszcza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art. 37ed. 1. *Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.*

2. *Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:*

- 1) *przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;*
- 2) *pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;*
- 3) *pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3*

ANALIZA

Planowana inwestycja na terenie kwartału w rejonie ulicy Sowlańskiej, Poziomej, Plażowej i Dojnowskiej zakłada realizację 1300 lokali mieszkalnych (przyjęto do obliczeń średnio 2,42 osoby na lokal mieszkalny zgodnie z danymi z Ministerstwa Rozwoju i Technologii za 2022 r.), co daje 3 146 nowych mieszkańców.

Inwestycja realizowana będzie na osiedlu Skorupy

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Skorupy	4 202	4 440	8 642	73	95	168
Razem	8 642					

Źródło: Dane opracowane przez Departament Obsługi Mieszkańców na podstawie prowadzonego rejestru mieszkańców. Raport o stanie miasta Białegostoku 2023 r.

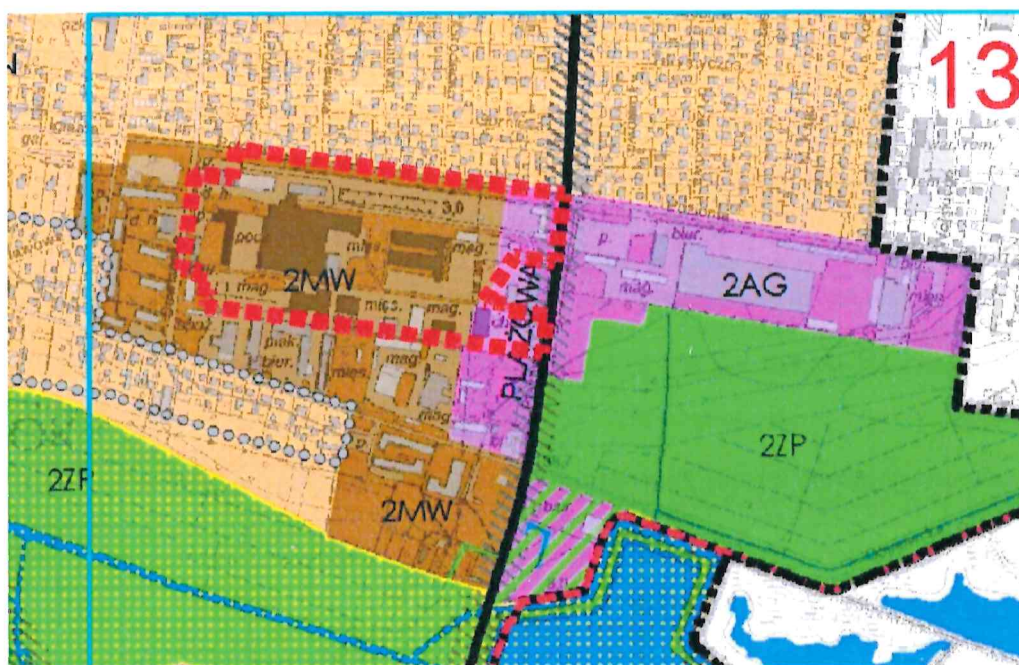
Opierając się na Uchwale nr III/36/18 Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczono:

Liczbę uczniów szkoły podstawowej - nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców
tzn. **330 dzieci**

Liczbę dzieci w wieku przedszkolnym - nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców
tzn. **165 dzieci**

Zgodnie „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 jest w większości zaliczony do kategorii *MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.* Część obszaru wzdłuż ulicy Plażowej położona jest w kategorii *AG* gdzie funkcją podstawową jest zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest, więc zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.



Fragment rysunku - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku,
źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

Dążąc do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych należy rezerwować tereny pod funkcje publiczne, takie jak: oświata, służba zdrowia, kultura, wypoczynek, rekreacja, sport, stosując poniższe wskaźniki. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych będą

stanowiły wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych i mogą być uściślone indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych. Podane wskaźniki zapotrzebowania na usługi oświaty są uśrednione, do osiągnięcia w skali całego miasta.

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

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

		Żłobki	Przedszkola	Szkoły podstawowe
1.	Powierzchnia działki	0,3 ha	0,4 ha	1,5 - 2 ha
2.	Liczba mieszkańców na 1 obiekt	4 tys.	4 - 5 tys.	7 500
3.	Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)	1 000 m	500 m	800 m
4.	Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar zewnętrzny – przedmieście)	2 000 m	1 200 m	1 500 m

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

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

	program	Minimalna powierzchnia	Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca	Maksymalny promień dojścia
1.	Ogród osiedlowy z boiskami sportowymi	2 ha	6 m ²	500 m
2.	Park z zespołem sportowym	4 ha	7 m ²	1000 m

Szkoła Podstawowa Nr 20 im. gen. Władysława Sikorskiego w Białymstoku, przy ul. Leśnej 30 –
odległość ok. 365 m

	Maksymalna zakładana odległość od szkoły
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	1500 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	750 m,
PROJEKT PLANU	365 m SPEŁNIA WYMAGANIA

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla Skorupy oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących szkół na tym osiedlu, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakłada 7500 mieszkańców na obiekt, to ilość szkół na osiedlu Skorupy jest wystarczająca.
8 642 + ilość mieszkańców opisanej inwestycji = 11 788

$$8\ 642 + 3\ 146 = 11\ 788 : 2 = 5\ 894 \leq 7\ 500$$

PRZEDSZKOLE



Najbliższą jednostką opiekuńczo-wychowawczą dzieci powyżej 3 roku życia jest:

Przedszkole Samorządowe Nr 20 w Białymstoku, przy ul. Sowlańskiej 40 – w odległość ok. 25 m

Niepubliczne przedszkola:

„Europrymusek” - ul. Konstantego Ciołkowskiego 54

„Klub małych odkrywców” - ul. Kujawska 53/1

	Maksymalna zakładana odległość od przedszkola
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	1200 m
UCHWAŁA	750 m,

w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	
PROJEKT PLANU	25 m SPEŁNIA WYMAGANIA

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla Skorupy oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących przedszkoli na tym osiedlu, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają od 4000 do 5000 mieszkańców na obiekt, to ilość przedszkoli na osiedlu Skorupy jest wystarczająca. W obliczeniach wzięto pod uwagę również przedszkola niepubliczne.

$$8\ 642 + 3\ 146 = 11\ 788 : 3 = 3\ 929 \leq \text{od } 4000 \text{ do } 5000$$

ŻŁOBEK



Najbliższą jednostką opiekuńczo-wychowawczą dzieci poniżej 3 roku życia jest:

Żłobki niepubliczne:

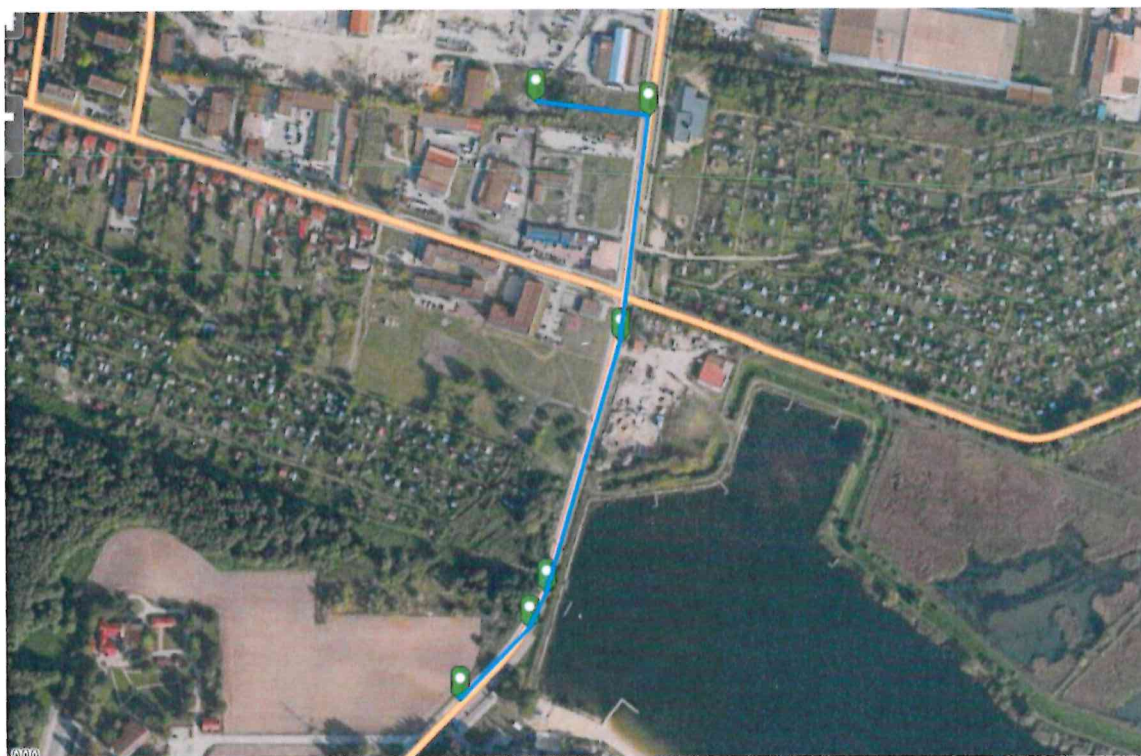
„Klub Przyjaciół Reksia”, ul. Baranowicka 113 lok. u2 - w odległość ok. 550 m
 „Klub małych odkrywców” - ul. Kujawska 53/1

	Maksymalna zakładana odległość od żłobka
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	2000 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	-
PROJEKT PLANU	550 m SPEŁNIA WYMAGANIA

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla Skorupy oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących żłobków na tym osiedlu, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają 4000 mieszkańców na obiekt, to ilość żłobków na osiedlu Skorupy nie jest wystarczająca. W obliczeniach wzięto pod uwagę wyłącznie prywatne żłobki, gdyż samorządowych żłobków na osiedlu nie ma. Jednostka żłobka może być zrealizowana w ramach usług komercyjnych na terenie inwestycji.

$$8\ 642 + 3\ 146 = 11\ 788 : 2 = 5\ 894 \geq 4\ 000$$

ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY WYPOCZYNKU, REKREACJI i SPORTU



Ośrodek Sportów Wodnych „Dojlidy”

	Maksymalna zakładana odległość
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	Park z zespołem sportowym - 1000 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m ² - 750 m; $3146 \times 4 \text{ m}^2 = 12\,584 \text{ m}^2$
PROJEKT PLANU	<u>Ośrodek Sportów Wodnych „Dojlidy”</u> przy ul. Plażowej - 730 m

	SPEŁNIA WYMAGANIA
--	--------------------------

Biorąc pod uwagę ilość potencjalnych mieszkańców nowego osiedla, przy założeniach wynikających ze *Studium*, zarówno odległość jak i wielkość tych terenów jest odpowiednia.

Maksymalna odległość przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym: w przypadku strefy III powinien wynosić maksymalnie 500 m, **istniejący przystanek znajduje się w odległości 25 m**

Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych (strefa III obszaru zewnętrznego) zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku są podstawą do określenia w planach miejscowych liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z *Studium*:

Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności: liczba miejsc postojowych - minimum 1,2

Zabudowa usługowa: Szkoła, przedszkole: minimum 20 miejsc/ 100 zatrudnionych,

Budynki administracji publicznej: minimum 20 miejsc /1000 m² pow. użytkowej,

Obiekty handlowe: minimum 25 miejsc /1000 m² pow. użytkowej,

Obiekty gastronomiczne: minimum 20 miejsc /100 miejsc.

Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z uchwałą w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zlokalizowanej w strefie III: minimum 1,6 na jeden lokal mieszkalny,

ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA W ZPI

Teren zabudowy mieszkaniowej – 1,2/1 mieszkanie

Teren usług – 20/1000m²

ZAŁOŻENIA zgodne ze STUDIUM

Wskaźniki dla zabudowy wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku :

Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar zewnętrzny– przedmieście) **25 - 35 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar zewnętrzny– przedmieście) **30 - 40 %**

Zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar zewnętrzny– przedmieście) **25 - 35 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar zewnętrzny– przedmieście) **35 - 45 %**

Zabudowa usługowa pozostała:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar zewnętrzny– przedmieście) 10 - 30 %
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar zewnętrzny– przedmieście) 35 - 50 %

Teren aktywności gospodarczej:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar zewnętrzny– przedmieście) 10 - 30 %
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar zewnętrzny– przedmieście) 50 - 65 %

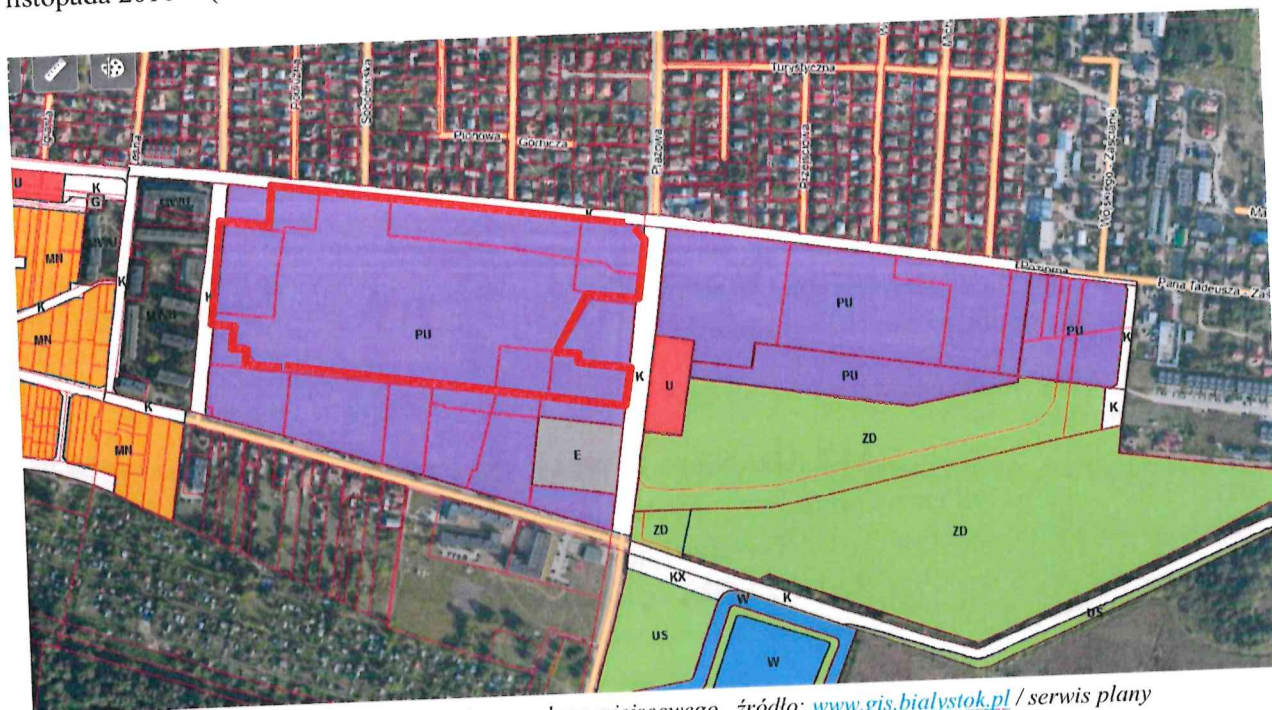
ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA W ZPI: min. pow. biologicznie czynna tereny MW-U – 30%

ZAKŁADANA W PROJEKCIE PLANU maks. pow. zabudowy MW-U – 35%

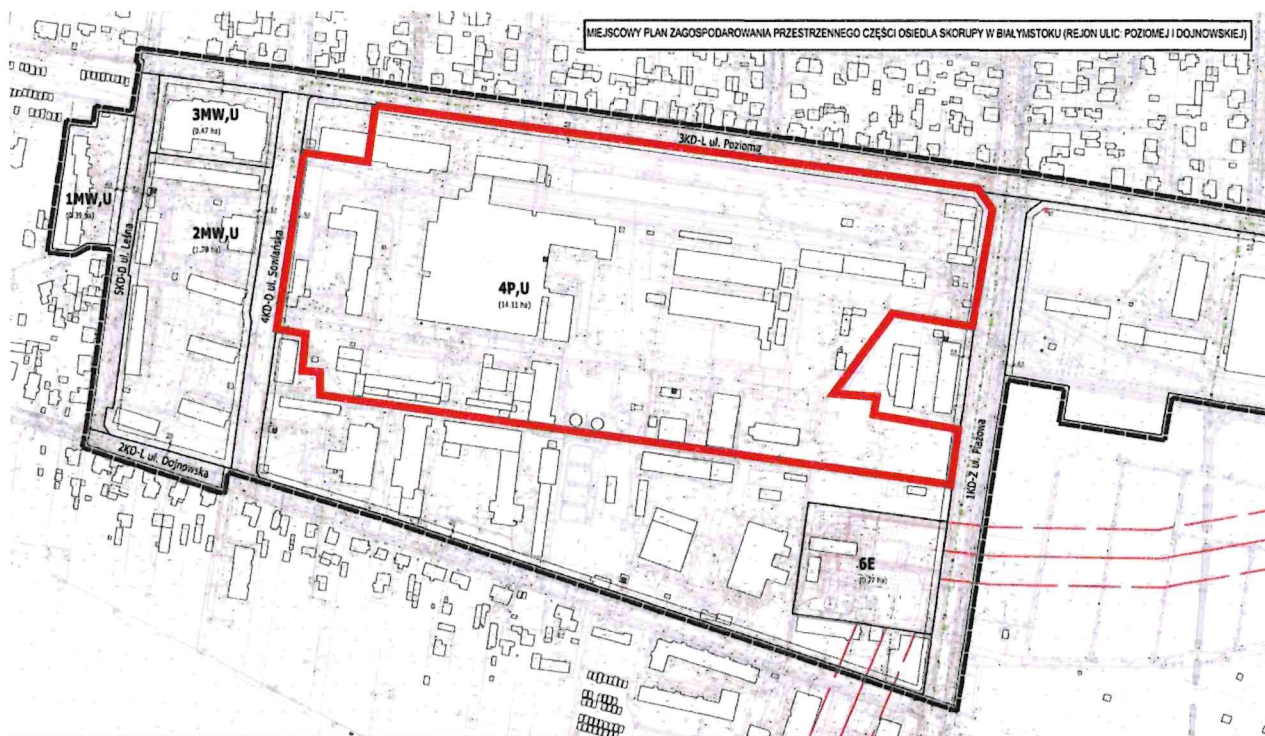
- ZAŁOŻENIA zgodne ze STUDIUM

Obowiązujący plan miejscowy

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)



Przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu miejscowego, źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany



Rysunek obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
 źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

Teren oznaczony na rysunku planu 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) spopiarni zwłok (krematoriów),
 - b) spalarni odpadów.

Ustalono 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.

Dla terenu ustalona została stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie: trzydzieści procent).

Ustalono zostały w planie się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

1) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura lokalne – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) przychodnie – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) zakłady produkcyjne, składy, magazyny – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmujący zmianę przeznaczenia terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku (rejon ulic: Plażowej i Dojnowskiej) wpisuje się w jego podstawowe założenia, poprzez uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi, a zakładana obsługa komunikacyjna wpisuje się w istniejący układ drogowo-uliczny obowiązującego planu.