

ANALIZA DO WNIOSKU

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA STAROSIELCE W BIAŁYMSTOKU W REJONIE UL. KS. J. POPIEŁUSZKI I TECHNICZNEJ



Ortofotomapa – 2023 r.

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

BIAŁYSTOK 26.08.2024 r.

A handwritten signature in green ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

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, wizualizację;
- 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 obejmując teren o pow. 3,2 ha, położony w zachodniej części miasta Białegostoku, na osiedlu Starosielce, ograniczony ulicą Ks. J. Popiełuszki, granicą miasta, ulicą Techniczną oraz działką nr ewid. 57 – obr. 4. Teren objęty wnioskiem jest własnością wnioskodawcy.

Inwestycja główna polegać będzie na realizacji kompleksu zabudowy mieszkaniowej, wraz lokalami usługowymi lokalizowanymi od strony ul. Ks. J. Popiełuszki. W ramach tego przedsięwzięcia zakłada się realizację ok. 448 lokali mieszkalnych (średnia powierzchnia mieszkania 51 m²), gdzie powierzchnia całkowita części mieszkalnej wyniesie ok. 35 230 m², zakładana powierzchnia całkowita usług w ramach terenu inwestycji wynosić będzie ok. 2050 m². Powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić ok. 7280 m² (ok. 30% terenu), z czego większość zieleni zakłada się na gruncie. Wysokość zabudowy będzie zróżnicowana i kształtować się będzie od 1 do 8 kondygnacji nadziemnych. Przewiduje się lokalizację budynków 8-kondygnacyjnych z obniżeniem do 7 kondygnacji w pierzei od strony zachodniej zabudowy jednorodzinnej z jednoczesnym zastosowaniem pasa zieleni wysokiej wzdłuż ulicy 2KDD. Ostatnia 8 kondygnacja w każdym z projektowanych budynków będzie miała wycofaną ścianę południową i zachodnią do max 1,5m celem optycznego zmniejszenia skali budynków. Założenie 7-8 kondygnacji dla projektowanych budynków pozwala na wygospodarowanie znacznej, dość jednorodnej przestrzeni rekreacyjnej. Przewiduje się realizację zieleni urządzonej w ramach planowanej inwestycji, która zostanie zlokalizowana wewnątrz kwartału zabudowy – wydzielenie wewnętrzne ZP. W ramach realizowanego układu drogowego przewiduje się też lokalizację szpalerów drzew, co najmniej w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Miejsca postojowe w pasie dublera ul. Popiełuszki, oznaczone jako 1KDD, zakłada się wraz z pasem zieleni od strony projektowanych budynków aby zminimalizować uciążliwość ruchu kołowego. Zastosowane będą także nasadzenia pomiędzy miejscami postojowymi lub w ich bezpośredniej lokalizacji.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie generowała konieczności realizacji niezbędnego układu komunikacyjnego, który będzie realizowany w ramach planowanej inwestycji. Wykonany układ komunikacyjny połączony będzie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta. Planowana jest, więc m.in. lokalizacja dublera jako drogi dojazdowej (1KDD), równoległe do istniejącej ulicy Ks. J. Popiełuszki, który będzie wykorzystywany do zapewnienia obsługi komunikacyjnej wraz miejscami postojowymi do planowanej inwestycji (szczególnie do planowanych wzdłuż tej ulicy lokali usługowych). Ponadto zakłada się realizację dróg dojazdowych, gminnych - 2KDD (drogi biegnącej po granicy miasta) i 3KDD (fragmentu ul. Technicznej), a także

drogi wewnętrznej w ramach kwartału zabudowy. Wskazane drogi wraz z lokalizacją niezbędnej infrastruktury technicznej będą wykonywane w ramach planowanego przedsięwzięcia i na koszt właściciela tego terenu.

Jako **inwestycję uzupełniającą**, do zrealizowania przez Inwestora, proponuje się wybudowanie dróg publicznych 2KDD i fragmentu drogi 3KDD a także dublera stanowiącego drogę dojazdową oznaczoną symbolem 1KDD wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną i jej przekazanie gminie. Przedmiotowe drogi usprawnią obsługę tego terenu a także będą kolejnym z elementów układu drogowo-ulicznego gminy. 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 Popieluszki i Technicznej zakłada realizację 448 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 **1085 nowych mieszkańców.**

Inwestycja realizowana będzie na osiedlu Starosielce.

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Starosielce	5 266	5 744	11 010	210	225	435
Razem	11 010 + opisywana inwestycja = 12 095 osób					

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. **114 dzieci**

Liczbę dzieci w wieku przedszkolnym - nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców tzn. **57 dzieci**

Zgodnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., i zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. obszar objęty opracowaniem jest 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. Ponadto przebiega na tym terenie układ komunikacyjny – ul. Ks. J. Popieluszki.*

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.

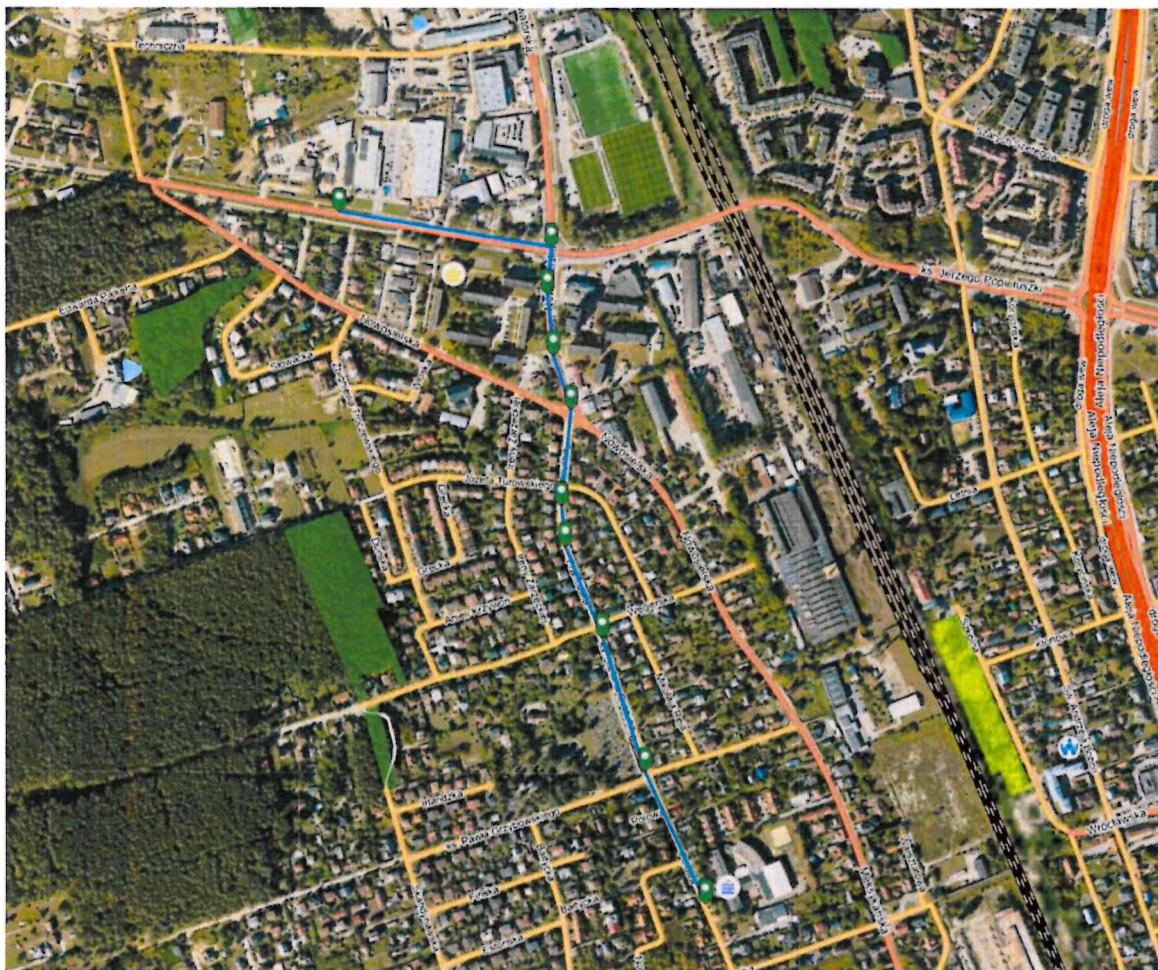
Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

		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 dojazdu pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)	1 000 m	500 m	800 m
4.	Maksymalny zalecany promień dojazdu pieszego (obszar zewnętrzny – przedmieście)	2 000 m	1 200 m	1 500 m

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

	program	Minimalna powierzchnia	Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca	Maksymalny promień dojazdu
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



Najbliższą jednostką edukacyjną jest: Szkoła Podstawowa Nr 21 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Białymstoku, przy ul. Polowa 7/1 – **odległość ok. 1400 m**. Drugą szkołą, w której obwód wchodzi osiedle Starosielce jest szkoła Podstawowa nr 48 przy ul. Magnoliowej 13

	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	1400 m SPEŁNIA WYMAGANIA STUDIUM

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla Starosielce oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących szkół, które są przypisane do tego osiedle, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakłada 7 500 mieszkańców na obiekt, to ilość szkół na osiedlu Starosielce jest wystarczająca. $12\ 095 - 7500$ (SP NR 21) = 4595 (może przynależeć do SP 48).

PRZEDSZKOLE



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

Przedszkole Samorządowe Nr 60 w Białymstoku, przy ul. Ks.J.Popiełuszki – w odległość ok. 350 m
Niepubliczne przedszkola: „Kangurek” - ul. Grecka 2 i „Uszatek” - ul. Stefana Girstuna 8

	Maksymalna zakładana odległość od przedszkola
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	1200 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	750 m,
PROJEKT PLANU	350 m SPEŁNIA WYMAGANIA (jeśli zostaną wzięte pod uwagę przedszkola niepubliczne)

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących przedszkoli ma tym osiedlu, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają od 4000 do 5000 mieszkańców na obiekt, to ilość przedszkoli samorządowych na osiedlu Starosiedle jest niewystarczająca. Jeśli zostaną wzięte pod uwagę przedszkola niepubliczne to zostaną spełnione określone wskaźniki.

$$12095: 3 = 4032 \leq \text{od } 4000 \text{ do } 5000$$

ŻŁOBEK



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

Żłobki niepubliczny:

„Żłobek Kraina Montessori”, ul. Bacieczki 223 113 lok. U1,U2,U3 i U4 - w odległość ok. 1200 m

	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	1200 m SPEŁNIA WYMAGANIA

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla oraz potencjalnych mieszkańców nowej zabudowy, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają 4000 mieszkańców na obiekt, to ilość żłobków na osiedlu Starosielcach nie jest wystarczająca. W obliczeniach wzięto pod uwagę wyłącznie prywatny żłobek położony na osiedlu sąsiednim, gdyż żłobków na osiedlu Starosielce zarówno samorządowych jak i żłobków na osiedlu analiza nie wykazała.

$$12095 \geq 4000$$

A handwritten signature in green ink, consisting of stylized, flowing letters.

ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY WYPOCZYNKU, REKREACJI i SPORTU



Park Janiny Kurkowskiej-Spychajowej, ul. Szkolna lub



Istniejące lasy (teren gminny ościennej) – przy ul. E.Pajkerta, gmina Choroszcz (100 m)
i w odległości 650 m rejon ul. Diamentowej, gmina Choroszcz

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 %

ZAKŁADANA W ZPI

minimalna powierzchnia biologicznie czynna - tereny MW-U – 30%

maksymalna powierzchnia zabudowy - tereny MW-U – 30%

ZAŁOŻENIA zgodne ze STUDIUM

	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; -
PROJEKT PLANU	Park Janiny Kurkowskiej-Spychajowej, ul. Szkolna (pow. 1,038 ha) - 1600 m NIE SPEŁNIA WYTYCZNYCH

Biorąc pod uwagę ilość potencjalnych mieszkańców nowej zabudowy, przy założeniach wynikających ze *Studium*, zarówno odległość jak i wielkość tych terenów nie jest odpowiednia. Wskazania zawarte w uchwale w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku, które przewidują co najmniej 0,43 ha terenu (1085 x 4m²) i odległość 750 m, również nie są spełnione. Jednak w przypadku wzięcia pod uwagę urządzonych terenów sportowych – teren Ośrodka treningowego Jagiellonia Białystok – zrealizowanego w rejonie ulicy ks. J. Popiełuszki i ul. Elewatorskiej, to wymóg zarówno odległości (ok. 500 m) jak i powierzchni (ok. 3,6 ha) byłby spełniony.

Zakłada się w projektowanej zabudowie, dedykowany dla przyszłych mieszkańców wydzielony teren zieleni urządzonej (około 0,2 ha) wraz z obszarem rekreacyjnym i placem zabaw, które będzie zlokalizowany w ramach inwestycji mieszkaniowej. Ponadto istniejące tereny lasów (znajdujące się w gminie Choroszcz) są zlokalizowane w niewielkiej odległości od inwestycji będą stanowiły uzupełnienie dla terenów rekreacji realizowanych w ramach inwestycji.

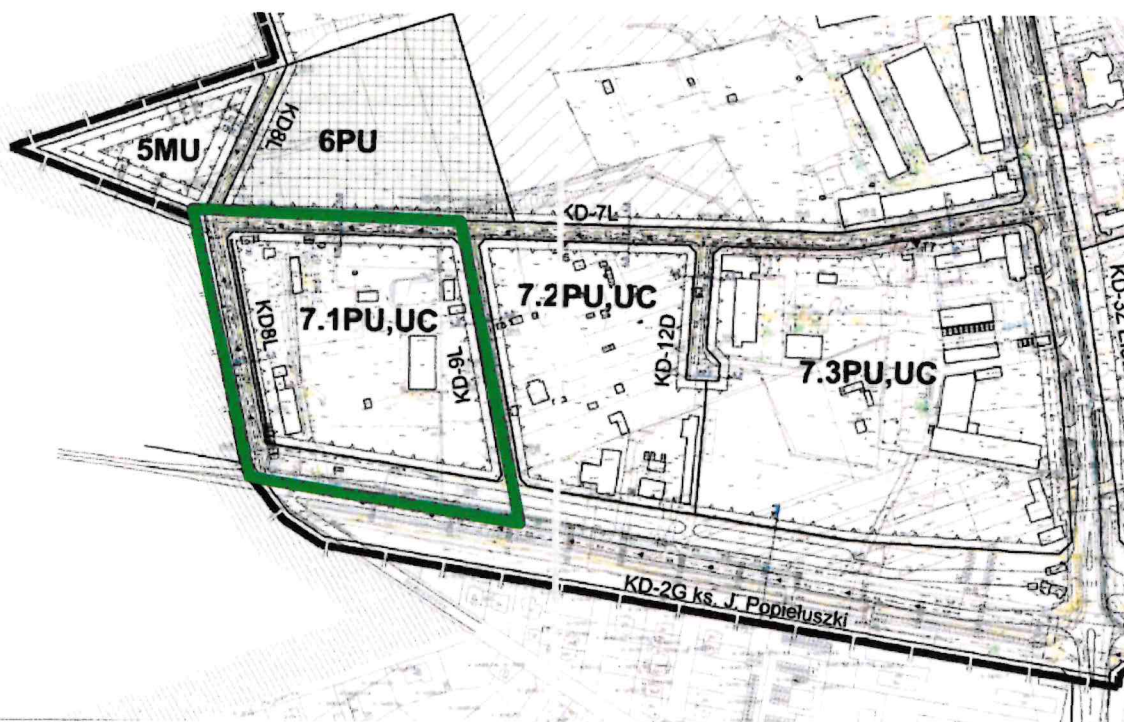
Maksymalna odległość przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym: w przypadku strefy III powinien wynosić maksymalnie 500 m, **istniejący przystanek znajduje się w odległości 400 m**

Obowiązujący plan miejscowy

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



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 7.1PU,UC, przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami, zielenią oraz ogólnomiejską infrastrukturą techniczną. Ustalono następujące zasady zabudowy i zagospodarowania tego terenu:

- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów w dotychczasowym użytkowaniu z możliwością: odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontów lub do adaptacji na funkcje zgodne z docelowym przeznaczeniem;
- dachy płaskie lub pogrążone;
- obsługa komunikacyjna - czasowo od istniejących ulic, dojazdów i służebności dojazdu, docelowo - od ulicy KD- 7L, KD- 8L, KD- 9L KD-12D oraz od projektowanego dublera ulicy ks. J. Popiełuszki KD- 2G;
- lokalizacja miejsc postojowych w granicach poszczególnych działek budowlanych według wskaźników wskazanych w planie;
- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w projektowanych liniach rozgraniczających ulicę ks. J. Popiełuszki;

Ponadto na terenie 7.1PU,UC zakazano lokalizacji:

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

Fragment zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje również swoim zakresem tereny dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: KD-2G (ul. Ks. J. Popiełuszki), KD-7L, KD-8L (ul. Techniczna) i KD-9L.

Zintegrowany planem inwestycyjny obejmuje zmianę przeznaczenia terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej), przy czym wpisuje się w jego założenia, poprzez uwzględnienie wszystkich powiązań z terenami otaczającymi, a zakładana obsługa komunikacyjna wpisuje się w projektowany i istniejący układ drogowo-uliczny obowiązującego planu.