

Projekt

z dnia 29 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.[#]) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Starosielce w Białymstoku w rejonie ul. Ks. J. Popiełuszki i Technicznej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r, zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Starosielce w Białymstoku w rejonie ul. Ks. J. Popiełuszki i Technicznej zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,2 ha, ograniczony ulicą Ks. J. Popiełuszki, granicą miasta Białegostoku, ulicą Techniczną oraz działką nr ewid. 57 – obr. 4.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu 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 połąci 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 różnych funkcjach 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) **linii zabudowy nieprzekraczalnej mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5,
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 9) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 12) **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) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 16) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 17) **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;
- 18) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6 i 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń 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 ulic – dróg publicznych.

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych oraz miejsc postojowych.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 – 5** za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się **symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją**, w których **numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia**, a **symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów**:

- 1) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

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 ład 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) naziemnych zbiorników;
- 2) masztów antenowych;
- 3) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 4) 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, zieleni 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 rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,
 - 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 oświaty;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

2. 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) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 11**;
- 3) w przypadku budowy parkingów (nie dotyczy parkingów wielopoziomowych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 4) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na częściach terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego "ZP":

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:
 - projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,
 - standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 2 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,
- c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

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

- 1) na terenie 1MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i archeologiczne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

§ 12. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Prezydenta Miasta Białegostoku.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne – 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.
- 2) części terenu 1MW-U, wyznaczone linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczona symbolem KD oraz ZP;
- 2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów kontenerowych tj. kontenerowe stacje trafo oraz paczkomaty,
 - e) wiat rowerowych i śmietnikowych,
 - f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się budowy budynków.
- 3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w § 32.

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, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania.

4. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7.

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

§ 16. Na terenie objętym planem ustala się **ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 271 m n.p.m.**

§ 17. 1. 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.

§ 18. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - zlokalizowane na najniższych kondygnacjach budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych od 20 mieszkań,
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin przeciwlotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie **1MW-U**;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną przy ul. Elewatorskiej 16 (poza granicami planu) oraz projektowaną na terenie **1MW-U**;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Ks. J. Popiełuszki;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 19. 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 szczególnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) ulicę układu podstawowego - **ul. Ks. J. Popiełuszki** położoną poza granicami planu;
 - b) ulicami układu obsługującego: projektowanymi drogami dojazdowymi: 1KDD, 2KDD, fragmentem ul. Technicznej - 3KDD i fragmentem projektowanej drogi dojazdowej - 4KDD,
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: części terenu **1MW-U**, wyznaczona linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczona symbolem **KD**;
- 3) dojazdy i służebności dojazdów w ramach terenu **1MW-U**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego zlokalizowanego poza granicą planu.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1 lit b**:

- a) **1KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.
- a) **2KDD** – ulica klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.
- a) **3KDD** – fragment ulicy Technicznej, klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.
- a) **4KDD** – fragment ulicy klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

§ 21. 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 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zamieszkanie zbiorowe – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- 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.

§ 22. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania 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

§ 23. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się:
 - a) zasady lokalizacji i rodzaje infrastruktury zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
 - b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się:
 - a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit b-e**,
 - b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu infrastruktury określonych na rysunku planu,
 - c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w **pkt 1 lit. a**, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
 - d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej przedstawionej na rysunku planu,

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

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.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących ogólnomiejskich sieci wodociągowych w rejonie ulic: Ks. J. Popiełuszki i Technicznej 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.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Ks. J. Popiełuszki i Technicznej 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 systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 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 ul. Nowosielskiej lub ul. Ks. J. Popiełuszki oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 27. 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 ciepłowniczej w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicach Ks. J. Popiełuszki i Technicznej 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.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-Fasty i 110/15 kV RPZ-6 – głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV – za pośrednictwem projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii kablowych 15 kV i stacji transformatorowych 15/04 kV układu osiedlowej sieci rozdzielczej średniego napięcia,
- c) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 30. 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 na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 31. 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

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

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

- 1) funkcji usługowej, co najmniej w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ulicy Ks. J. Popiełuszki, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 1.**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) szpaleru drzew wzdłuż ulicy 2KDD (z wyłączeniem obszaru wydzielenia wewnętrznego KD) oraz wzdłuż ulicy 1KDD.

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

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

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,
 - d) wysokość zabudowy:
 - budynki – maksimum 25 m,
 - budowle – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie;
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z **§ 21 i § 22**; przy czym dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych zlokalizowanych w ulicy **1KDD**;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 20 ust. 1**;

5. Na części terenu **1MW-U**, wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem **ZP**:

- 1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) placów zabaw i miejsc rekreacji,
 - b) ścieżek spacerowych, ciągów pieszych, nawierzchni utwardzonych,
 - c) terenowych urządzeń sportowych,
 - d) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - e) akcentów plastycznych, rzeźb, fontann itp.,
 - f) sieci i elementów infrastruktury technicznej, takich jak stacja trafo (kontenerowa lub typu „słup ogłoszeniowy”),
 - g) stojaków na rowery.

6. Na części terenu **1MW-U**, wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem **KD**:

- 1) ustala się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej wraz z parkingami i zielenią urządzoną;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia,
 - c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów kontenerowych tj. kontenerowe stacje trafo oraz paczkomaty,
 - e) wiat rowerowych i śmietnikowych,
 - f) stojaków na rowery,
 - g) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego oraz ogólnodostępnych stacji ładowania.
7. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.
8. Dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10 % (słownie: trzydzieści procent).

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

- 1) **podstawowe** – teren drogi dojazdowej;
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

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

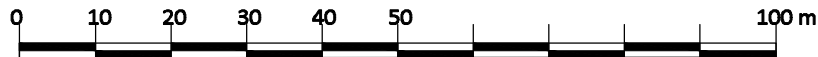
DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

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

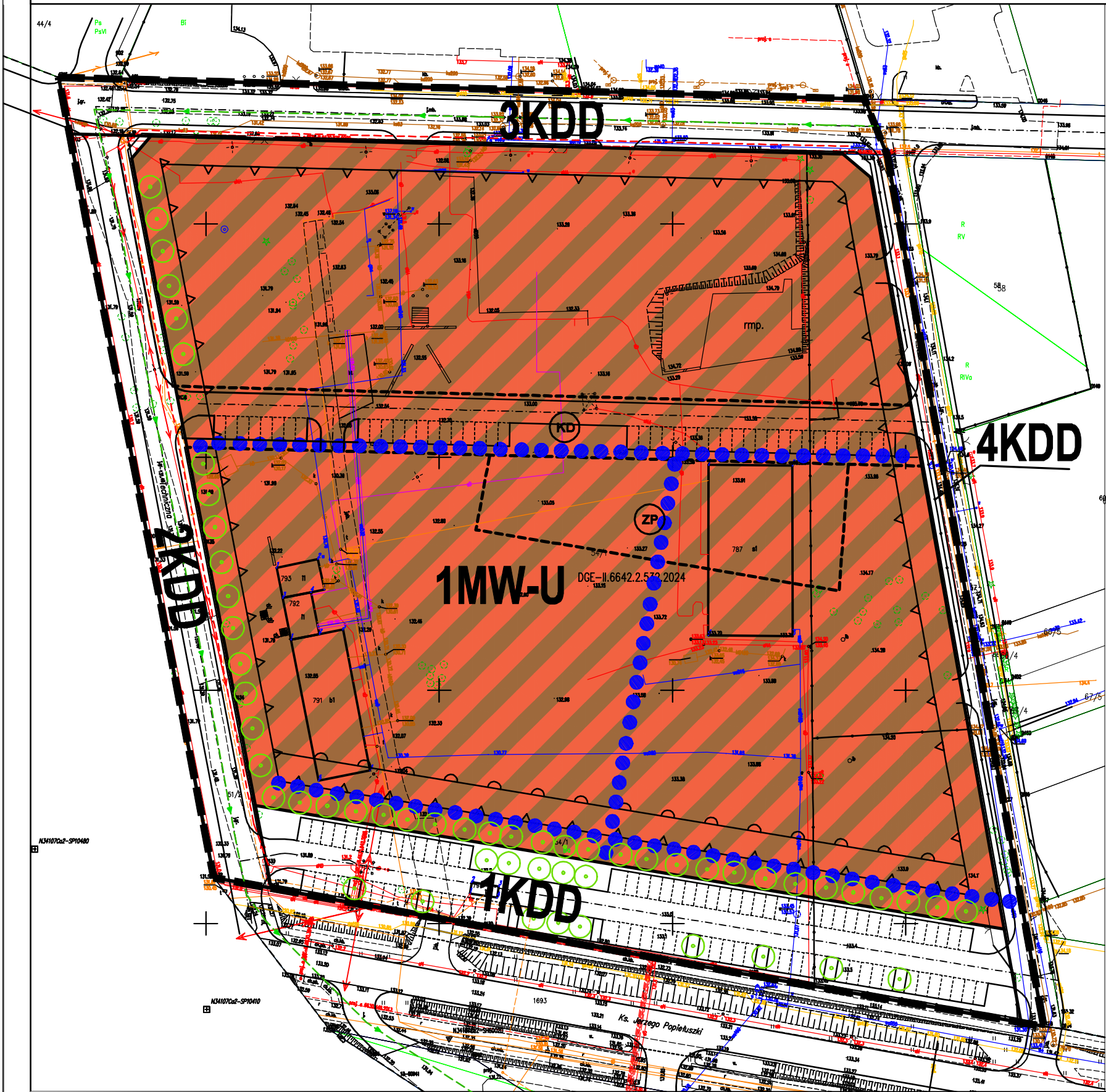
§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

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



skala 1:1000

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



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku
- uchwalone uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.
zmienione uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.



SKALA 1 : 20 000



granicie zintegrowanego planu inwestycyjnego

- OZNACZENIA**
- ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**
- 1ZP**
- Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
 - Podstawowe przestrzenie publiczne
 - Miejsca centralne
 - Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²
- OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**
- CS - Tereny centrum śródmiejskiego
 - MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
 - MS - Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
 - MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
 - UP - Tereny usług publicznych
 - AG - Tereny aktywności gospodarczej
- ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**
- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
 - G - ulice główne
 - Z - ulice zbiorcze
 - L - lokalne (ważniejsze)

LEGENDA

- OZNACZENIA GRAFICZNE:**
- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalna linia zabudowy
 - nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej
 - linie wydzielenie wewnętrzne
 - symbol wydzielenia wewnętrznego
 - główne ciągi piesze
 - projektowane drzewa
 - projektowane jezdnie i miejsca postojowe
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA PROJEKTOWANA :**
- linie elektroenergetyczne
 - kanalizacja deszczowa

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA:

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 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 2024 r. poz. 1130) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

UZASADNIENIE

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) 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 2023 r. poz. 977 ze 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 2023 r. poz. 977 ze 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 uzupełniających. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje powierzchnię 3,2 ha i położony jest w zachodniej części miasta Białegostoku, na terenie osiedla Starosielce, ograniczony ulicami: Ks. J. Popiełuszki i Techniczną oraz działką nr ewid. 57 – obr. 4.

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

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

Ustalono zostały 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 ulicy ks. J. Popiełuszki;

Ponadto na terenie 7.1PU,UC zakazano lokalizacji:

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

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

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

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje zmianę przeznaczenia terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalonym uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2006 r. Nr 197, poz. 1916, z 2010 r. Nr 135, poz. 1801, z 2012 r. poz. 2939) z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych oraz obsługą komunikacyjną wpisującą się w przyjęte pierwotnie rozwiązania.

Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar objęty ZPI jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjnie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta, położony jest w niewielkiej odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, a także niedaleko przystanku kolejowego – Starosielce. Istniejący teren znajduje na granicy gminy Choroszcz, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przy ul. Ks. J. Popiełuszki i Nowosielskiej, a także w rejonie zabudowy usługowej i magazynowo-produkcyjnej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie będzie generowała konieczności realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego, poza już wcześniej przewidzianym, który będzie realizowany w ramach planowanej inwestycji. Zrealizowany niedawno kompleks usługowy Centrum handlowe – Starosielce w połączeniu z projektowaną zabudową mieszkaniowo-usługową wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i uporządkuje charakter zabudowy wzdłuż odcinka ulicy Ks. J. Popiełuszki od przejazdu kolejowego do granicy miasta.

2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

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.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),*
 - zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,*
 - kształtowanie powiązań z terenami tworzącymi system przyrodniczy miasta,*
 - zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych.*
- Na tym obszarze mogą być lokalizowane obiekty handlowe powyżej 2000 m².*

W związku z rosnącymi potrzebami inwestycyjnymi w zakresie mieszkalnictwa w uchwalonej w dniu 18 grudnia 2023 r. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku nastąpiła zmiana kategoria tego terenu i obszar ten został wskazany pod lokalizację intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Podstawową merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych zintegrowanego planu inwestycyjnego jest Studium. Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium, a dotyczy to głównie wskaźników przewidzianych w tym dokumencie m.in.: maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku 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), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

Podczas prac planistycznych przeanalizowano wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych przewidziane w ww. dokumencie, które stanowią wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych. Na tej podstawie została wskazana możliwość realizacji dróg publicznych, w ramach planowanej inwestycji uzupełniającej.

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

Należy też dodać wskazać, że jedynie do końca 2025 r. polityka przestrzenna gminy opierać się będzie o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjęta Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. jest spójna z ustaleniami Studium 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 uwzględni się zwłaszcza:

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

Wymagania ład przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące regulacje zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przeznaczenia uzupełniające tego obszaru m.in. poprzez wskazanie w ramach zabudowy terenu zieleni urządzonej i wewnętrznej obsługi komunikacyjnej. Kształtowanie zabudowy nastąpiło w oparciu o ustalenia Studium, gdzie maksymalna wysokość została określona do 25 m, a także w nawiązaniu do istniejącej zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie uli. Ks. J. Popiełuszki i Nowosielskiej, gdzie wysokość kształtuje się od 5 do 11 kondygnacji. Należy też podkreślić, że obowiązujący plan miejscowy na tym terenie nie ograniczał wysokości projektowanej zabudowy. W związku z powyższym nowa zabudowa mieszkaniowa zachowuje charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, a także opiera się o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

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

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

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. Na rysunku projektu wyznaczono wydzielenie wewnętrzne ZP, gdzie nastąpi koncentracja terenu zieloni urządzonej, w ramach planowanego zamierzenia. Wskazano też konieczność wprowadzenia szpalerów drzew w ramach realizacji dróg wewnętrznych, na terenach wydzielen wewnętrznych KD. W projekcie znalazły się też zapisy dotyczące retencji wód opadowych poprzez kształtowanie rzeźby terenu. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Jest to duży wzrost udziału terenu biologicznie czynnego, biorąc pod uwagę, że ustalenia obowiązującego planu miejscowego nie wyznaczały minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

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

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

7) Prawo własności.

Obszar objęty planem jest własnością wnioskodawcy i częściowo Gminy Białystok.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zakłada się w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi

podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków a także uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w przypadku budynków bez podpiwniczenia. W związku z brakiem istniejących awaryjnych ujęć wody pitnej oraz syren alarmowych w odpowiednich odległościach od terenu objętych planem, wskazano, więc obszar 1MW-U, pod ich lokalizację.

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. Plan przewiduje m.in. realizację układu komunikacyjnego, który pozwoli na optymalną obsługę tej części osiedla w zakresie ruchu pieszego i kołowego. Będzie to służyć nie tylko nowym mieszkańcom, ale też terenem sąsiednim osiedla Starosielce.

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

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

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

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.

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) 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). 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 inwestycji 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach

miejsowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

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

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

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;

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

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

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

Na podstawie Analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr LXXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) uchwalony uchwałą Nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r., zmieniony uchwałą Nr LVI/725/10 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 31 maja 2010 r., oraz uchwałą Nr XXXII/351/12 Rady Miasta Białystok z dnia 24 września 2012 r., który zgodnie z załącznikiem nr 2 do ww. uchwały wskazano jako częściowo nieaktualny i wymagający zmian.

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

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

W planie miejscowym zostały wskazane więc wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzeni, 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. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY;

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m.in. realizację infrastruktury technicznej czy komunikacji w ramach planowanej inwestycji.

Obecnie jedynie można przedstawiać wpływ na finanse publiczne, w tym wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, a także wielkość podatku od czynności cywilnoprawnych, które oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz prognoz finansowych sporządzanych w ramach opracowywanych planów miejscowych na terenie miasta Białegostoku.

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

- od nieruchomości (grunt związany z zabudową mieszkaniową) – 0,71 zł/m²
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną – 1,15 zł/m²
- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 33,10 zł/m²
- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,34 zł/m²

Podatek od nieruchomości

Symbol terenu	Powierzchnia	Podatek	Razem
7.1PU,UC (stan istniejący – obowiązujący plan)	2,45 ha	1,34 zł/m ²	32 830 zł
1MW-U	2,7 ha	0,71 zł/m ²	19 170 zł

Podatek od nieruchomości – budynki

Symbol terenu	Powierzchnia	Podatek	Razem
7.1PU,UC (stan istniejący obowiązujący plan)	1122 m ²	33,10 zł/m ²	37138
1MW-U	24 661 m ² 6259 m ² garaże (założono 70% powierzchni całkowitej cz. mieszkaniowej – ale może projektant ma policzoną użytkową???)	1,15 zł/m ²	35558
	1435 m ²	33,10 zł/m ²	47498

Opłata planistyczna

Symbol terenu	Powierzchnia	Stawka procentowa opłaty	Wartość rynkowa m ² Nieruchomości po uchwaleniu planu	Wartość rynkowa m ² Nieruchomości przed uchwaleniem planu	Współczynnik sprzedaży nieruchomości	Razem
1MW-U	27 000 m ²	0,3	2500 zł/m ²	450 zł/m ²	0,003	49 815

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Symbol terenu	Powierzchnia	Stawka procentowa opłaty	Wartość rynkowa m ² nieruchomości	Współczynnik sprzedaży nieruchomości	Razem
1MW-U	27 000 m ²	0,02	2500 zł/m ²	0,5	675 000

Bilans Finansowy ZPI

Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Wykup pod drogi przez Gminę pod realizacji dróg publicznych	Inwestor przekaze grunt w ramach umowy urbanistycznej Pow. drogi 1KDD – 0,293 ha (x cena wykupu pod drogę publiczną przyjmowana na 2024 r przez UM - 800 zł) = 2 344 000 zł. Pow. drogi 2KDD – 0,195 ha (x cena wykupu pod drogę publiczną przyjmowana na 2024 r przez UM - 800 zł) = 1 560 000 zł. = 3 904 000 zł
Realizacji – budowa drogi, znajdująca się w gestii Gminy	Inwestor zrealizuje w ramach umowy urbanistycznej Pow. dróg: 1KDD – 0,293 ha (x cena realizacji – 380 zł/m ² biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = 1 113 400 zł. 2KDD – 0,195 ha (x cena realizacji – 380 zł/m ² biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = 741 000 zł. = 1 854 400 zł
Infrastruktura techniczna, znajdująca się w gestii Gminy	Inwestor w ramach umowy urbanistycznej Przyjęto konieczność uzbrojenia terenu dr og: 1KDD na odcinku 162 m w: oświetlenie uliczne 162 m (181zł/mb) + 3 słupy ośw. (10 958 zł) = 62 196 zł 2KDD na odcinku 162 m w: oświetlenie uliczne 162 m (181zł/mb) + 3 słupy ośw. (10 958 zł) = 62 196 zł = 124 392 zł Pozostała infrastruktura będzie realizowana w oparciu o istniejące uzbrojenie na tym terenie lub będzie lokalizowana na terenie drogi dojazdowej w ramach inwestycji przez inwestora.
Nieruchomości do wykupu na cel publiczny	Nie przewiduje się
Realizacja celu publicznego	Nie przewiduje się
Przyjmuje się w ramach umowy urbanistycznej zostanie przekazany teren pod drogę gminną wraz z realizacją tej inwestycji drogowej (1KDD) o szacowanej wartości ok. 5 882 792 zł.	
Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Podatek od nieruchomości	19 170 x 10 lat = 191 700
Podatek od nieruchomości – budynki	(47 498 + 35 558) x 10 lat = 830 560
Oplata planistyczna	49 815 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych	675 000 zł
Razem dochodu	1 747 075 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 przekaze działkę położoną w ramach przeznaczenia 1KDD, na której zostanie zrealizowana przez inwestora droga gminna dojazdowa wraz z infrastrukturą oświetleniową. Wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej, gdyż może być on obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Wynik może być wskazówką do przyjęcia pewnych kierunków w polityce finansowania inwestycji, może również przybliżyć skalę

problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie dochodów jak i wydatków miasta.

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego. Przedmiotowy plan po zrealizowaniu (po 10 latach) może przynieść bilans finansowy dodatni **1 747 075 zł. Kwota ta składać się będzie przede wszystkim z wpływu z podatków od nieruchomości i budynków, opłaty planistycznej i podatków od czynności cywilnoprawnych.**

Oszacowano, że w ramach umowy urbanistycznej Gmina może pozyskać teren pod drogę gminną wraz z realizacją tej inwestycji drogowej (1KDD + 2 KDD) o szacowanej wartości **ok. 5 882 792 zł.**