Projekt

z dnia 10 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁEGOSTOKU

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej

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 poźn. 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.
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok 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 Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1 : 1000.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,65 ha położony po wschodniej stronie skrzyżowania ulic Obrębowej i Baranowickiej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik Nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w ust 1;
2) **załącznik Nr 2 –** rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Białystok;
3) **załącznik Nr 3** – zawierający dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 3. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) **dachu płaskim –** należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
2) **infrastrukturze technicznej –** należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
3) **infrastrukturze technicznej ogólnomiejskiej** – należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną służącą realizacji celów publicznych;
4) **linii rozgraniczającej –** należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy (nie dotyczy pilastrów, wykuszy, nadwieszeń itp o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, zajmujących nie więcej niż 25 % powierzchni tej ściany);
6) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

7) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu oraz jest ściśle z nim związana i zapewnia jego prawidłowe funkcjonowanie;

8) **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;

9) **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;

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

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

12) **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.

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 są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, miejsc parkingowych, infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej.

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

§ 5. W granicach planu nie ustala się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw – ze względu na brak ich wyznaczenia:

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ do czasu realizacji ustaleń planu pozostaną one zagospodarowane, urządzane i użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 6. 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 różnych terenów o tej samej klasie ich przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) U-ZP – teren usług lub zieleni urządzonej;

3) KDZ – teren drogi zbiorczej;

4) KDL – teren drogi lokalnej;

5) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Podstawowa klasa przeznaczenia terenu może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego – zgodnie z ustaleniami planu.

DZIAŁ II.
USTALENIA PLANU
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów

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

1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług kultu religijnego;

2) uzupełniające:

a) teren zieleni urządzonej;

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej i obsługi komunikacji z wykluczeniem obsługi podróżnych;

c) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 3,2;

4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 2;

5) wysokość zabudowy:

a) budynków – nie więcej niż 25 m,

b) budowli – nie więcej niż 10 m;

6) dachy – płaskie;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) usługi – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej.

3. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) usługi należy lokalizować wyłącznie w lokalach lub budynkach użyteczności publicznej jako:

a) wbudowane w zabudowę, przeznaczając na nią przede wszystkim partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic Obrębowej i Baranowickiej,

b) dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub samodzielne w postaci wolno stojących budynków usługowych;

2) przestrzeń przed parterami usługowymi budynków mieszkalnych wielorodzinnych ulic Obrębowej i Baranowickiej należy powiązać z chodnikami dla pieszych w tych ulicach jako ich kontynuację i przeznaczyć na dojścia do budynków, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury;

3) miejsca do parkowania dla lokali mieszkalnych należy co najmniej w 70 % realizować w formie garaży (parkingów) podziemnych i garaży (parkingów) wielopoziomowych;

4) miejsca do parkowania dla funkcji usługowych należy realizować w formie parkingów terenowych (naziemnych), ogólnodostępnych i bilansować je łącznie z miejscami parkingowymi w liniach rozgraniczających przyległych dróg;

5) zakazuje się realizacji miejsc postojowych w formie jednokondygnacyjnych wolnostojących budynków garażowych;

6) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

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

1) podstawowe:

a) teren usług z wykluczeniem usług handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, kultu religijnego,

b) teren zieleni urządzonej;

2) uzupełniające;

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, pieszo-rowerowej i obsługi komunikacji z wykluczeniem obsługi podróżnych,

b) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

2. Ustala się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1,5;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – nie więcej niż 12 m,

b) budowli – nie więcej niż 10 m,;

5) dachy – płaskie;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 20 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej.

3. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako inwestycję celu publicznego;

2) miejsca postojowe należy zapewnić w liniach rozgraniczających ulicy KDD;

3) obsługa komunikacyjna – z ulicy KDD.

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej:

a) KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) KDL – teren drogi lokalnej,

c) KDD – teren drogi dojazdowej;

2) uzupełniające:

a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,

b) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;

c) teren zieleni urządzonej (niezagrażającej bezpieczeństwu ruchu i niekolidującej z infrastrukturą techniczną).

2. Ustalenia dotyczące terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 określono w § 18 ust. 2 i § 24 ust. 1.

Rozdział 2.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 10. 1. W zakresie kolorystyki budynków ustala się stosowanie maksimum 3 kolorów na jednej elewacji – w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła (nie dotyczy murali).

2. Zakazuje się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych na elewacjach budynków od strony przestrzeni publicznych, w sposób widoczny z tych przestrzeni.

3. W przypadku iluminacji budynków, obiektów i zieleni zakazuje się stosowania światła pulsacyjnego.

§ 11. Przestrzenie publiczne, budynki mieszkalne wielorodzinne i użyteczności publicznej oraz ich otoczenie należy kształtować 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 stosowanie elementów orientacji przestrzennej.

§ 12. Na fragmentach terenów oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) naziemnych zbiorników;

2) masztów antenowych;

3) przykryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

4) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych oraz paczkomatów.

Rozdział 3.
Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 13. W granicach planu zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 14. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w planie oraz:

1) zagospodarowanie terenu wolnego od zabudowy i infrastruktury zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;

2) kształtowanie zieleni w formie zróżnicowanej kompozycji z drzew, krzewów i roślin okrywowych o wysokim stopniu bioróżnorodności;

3) nasadzenie w pasach drogowych ulic drzew i krzewów o gatunkach odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 15. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zakazuje się odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych do gruntu.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§ 17. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku :

a) na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

b) na terenie oznaczonym symbolem U-ZP– jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2) stosowanie ścian, oraz stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 4.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. 1. Przestrzeniami publicznymi w granicach planu są:

1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ, KDL, KDD**;

2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U i 2MW-U;

3) teren oznaczony symbolem **U-ZP**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) wzbogacenie przestrzeni publicznych zielenią urządzoną i elementami małej architektury, takimi jak: ławki, stojaki na rowery, oświetlenie itp.;

2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania SIMB oraz elementów wyposażenia, takich jak: latarnie, ławki, kosze na śmieci itp.;

3) lokalizację budowli, urządzeń budowlanych i sieci z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się podziałów gruntu w trybie scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się podziały geodezyjne w celu wydzielenia:

1) dróg publicznych, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;

2) poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

3. Podziały nieruchomości należy prowadzić w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich funkcją.

Rozdział 6.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

§ 21. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej o następujących szerokościach:

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut 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 sieci infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej;

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.

§ 22. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, parkingi podziemne, piwnice – zlokalizowanych na najniższych kondygnacjach budynków w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:

2) zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający rezerwę gruntu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

3) zapewnienie awaryjnego ujęcia wody pitnej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i zasięgu obsługi do 800 m z istniejących studni głębinowych zlokalizowanych poza granicami planu;

4) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną na terenie 1MW-U;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 23. Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się drogami publicznymi:

1) ulicą Baranowicką, istniejącą drogą zbiorczą, oznaczoną symbolem KDZ, o przekroju 1x2 pasy ruchu, o szerokości w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu;

2) ulicą Obrębową, istniejącą drogą lokalną, oznaczoną symbolem KDL, o przekroju 1x2 pasy ruchu, o szerokości w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu;

3) ulicą projektowaną, droga dojazdową, oznaczoną symbolem KDD, o przekroju 1x2 pasy ruchu, o szerokości w liniach rozgraniczających według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej projektowanych budynków należy zapewnić dojścia i dojazdy zgodne z warunkami technicznymi w budownictwie.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. Infrastrukturę techniczną istniejącą na terenach 1MW-U, 2MW-U, U-ZP i w drodze KDD przeznacza się do likwidacji.

2. Infrastrukturę technicznej ogólnomiejską zlokalizowaną w drogach publicznych KDZ i KDL pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy lub budowy nowej infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej.

3. W drodze KDD ustala się budowę infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej zgodnie z rysunkiem planu.

4. Parametry projektowanej infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu.

§ 26. Zaopatrzenie w wodę ustala się z ogólnomiejskich sieci wodociągowych istniejących w ul. Baranowickiej – KDZ i ul. Obrębowej – KDL oraz projektowanych w ulicy KDL.

§ 27. Odprowadzenie ścieków komunalnych ustala się do ogólnomiejskich sieci kanalizacji sanitarnej istniejących w ul. Baranowickiej – KDZ i ul. Obrębowej – KDL oraz projektowanych w ulicy KDL.

§ 28. Odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się do:

1) gruntu, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8;

2) ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej istniejących w ul. Baranowickiej – KDZ i Obrębowej – KDL oraz projektowanych w ulicy KDL.

§ 29. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w ulicach przyległych.

§ 30. Doprowadzenie gazu ziemnego ustala z ogólnomiejskich sieci gazowych istniejących w ul. Baranowickiej – KDZ i ul. Obrębowej – KDL oraz projektowanych w ulicy KDL.

§ 31. 1. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej stacji transformatorowo - rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 przy ul. Plażowej, położonej poza granicami planu, za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych średniego napięcia 15 kV.

2. Docelowy układ sieci średniego napięcia należy kształtować z istniejących i projektowanych linii kablowych SN 15 kV, istniejących stacji transformatorowych SN/nn (nr 303, 226, 802, 999 i 23) oraz projektowanych stacji transformatorowych, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określane będą stosownie do potrzeb w opracowaniach realizacyjnych.

3. Bezpośrednie zasilanie odbiorców w energię elektryczną ustala się ze stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia,

4. Stacje transformatorowe SN/nn należy projektować jako stacje wnętrzowe w ilości i mocy wynikającej z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi zakresu telekomunikacji**.**

Rozdział 9.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 33. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów 1MW-U, 2MW-U i U-ZP;

2) 0% (słownie: zero procent) dla terenów KDZ, KDL i KDD.

DZIAŁ IV.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 35. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXIV/375/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 3818).

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białegostoku
z dnia ..... 2025 r.

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA SKORUPY W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC OBRĘBOWEJ I BARANOWICKIEJ

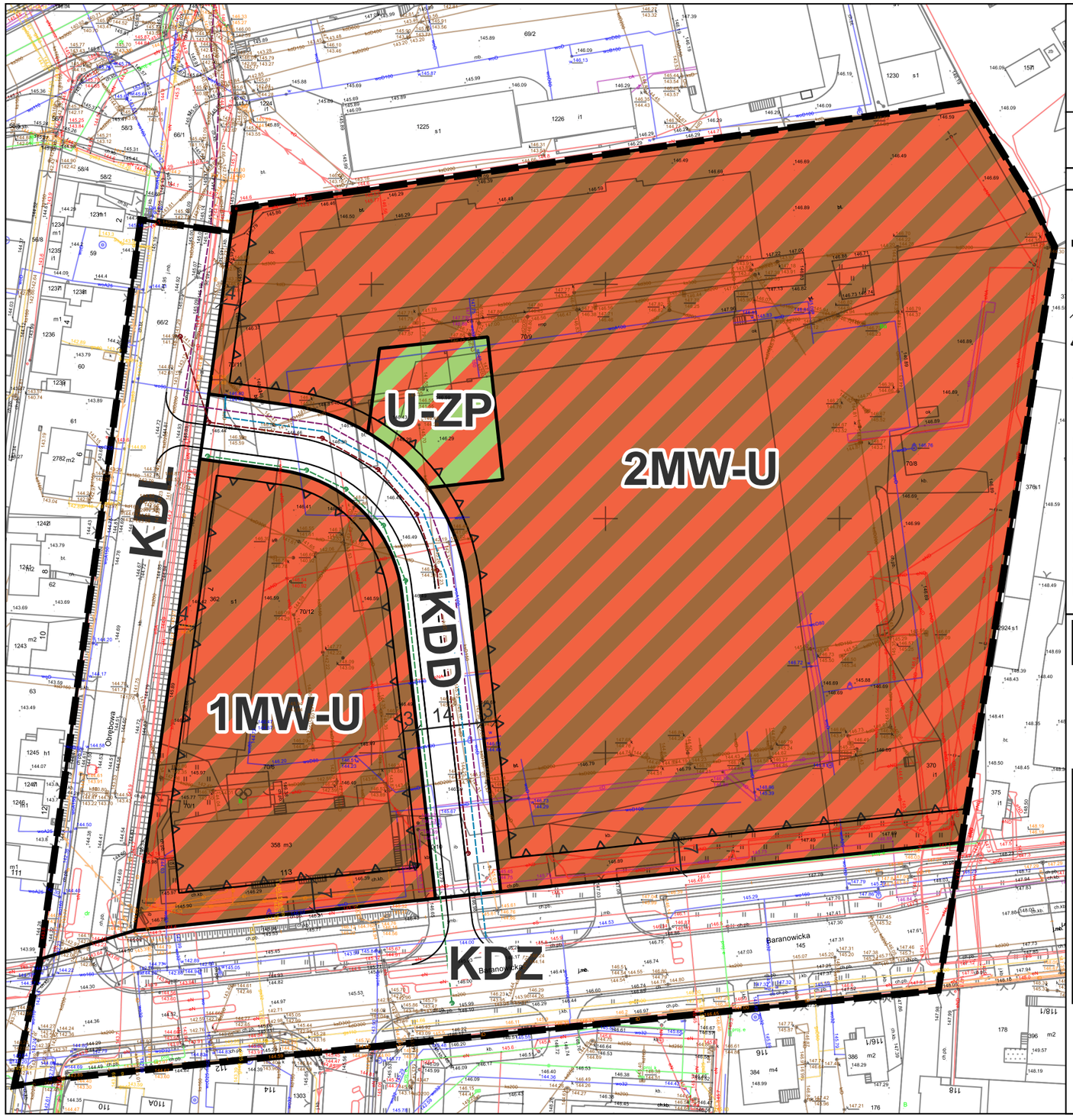
N

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m

ZAŁĄCZNIK NR 1

Układ współrzędnych PL-2000 strefa 8, mapa zasób Prezydenta Miasta Białegostoku



Legenda

- Granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- 7 Linia wymiarowa [m]
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Postulowany przebieg jezdni

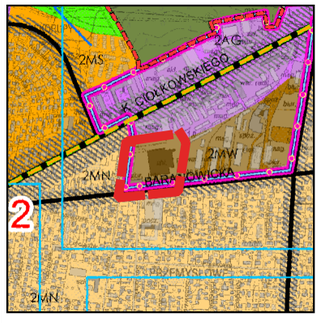
Proj. uzbrojenie terenu

- Proj. sieć wodociągowa
- Proj. sieć kanalizacji sanitarnej
- Proj. sieć kanalizacji deszczowej
- Proj. sieć ciepłownicza

Przeznaczenie terenów

- MW-U - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U-ZP - Teren usług lub zieleni urządzonej
- KDZ - Teren drogi zbiorczej
- KDL - Teren drogi lokalnej
- KDD - Teren drogi dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁEGOSTOKU



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

- ŚRÓ 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

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW

- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni naturalnej
- ZP Tereny zieleni urządzonej
- ZPS Tereny zieleni urządzonej z udziałem obiektów i urządzeń sportu i rekreacji
- ZC Tereny cmentarzy
- ZCR Tereny rezerw cmentarzy

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych - Pradolina Supraśli nr 218
- Granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 218

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Wspomagający system przyrodniczy
- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

FORMY OCHRONY PRZYRODY

- Istniejące
- Proponowane

OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
- Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- Strefa ochrony ekspozycji E
- Strefa ochrony krajobrazu K

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic
- Linie kolejowe
- Lotnisko Krywlany
- Dworce kolejowe
- Przystanki kolejowe
- Dworce autobusowe
- Węzeł przesiadkowy
- Marina

INNE OZNACZENIA

- Administracyjna granica miasta
- Tereny zamknięte kolejowe
- Tereny zamknięte pozostałe

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białegostoku

z dnia.....2024 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej 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 realizacje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Białystok, które będą finansowane ze środków zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białegostoku

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic Obrębowej i Baranowickiej sporządza się na podstawie art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130), zgodnie z którym na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, zwany dalej ZPI. Jest on szczególną formą planu miejscowego. Wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu nim objętego.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,65 ha położony po wschodniej stronie skrzyżowania ul. Obrębowej z ul. Baranowicką wraz z przyległymi odcinkami tych ulic (działki nr 70/1, 70/3, 70/6, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11 i 70/12, przyległy odcinek ul. Obrebowej – działka nr 66/2 oraz przyległy odcinek ul. Baranowickiej – część działki nr 145).

3. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Jest to teren poprodukcyjny, zdegradowany, wymagający nowej funkcji i rewitalizacji. Obszar ten, z wyłączeniem przyległych odcinków ul. Obrębowej i ul. Baranowickiej objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej przyjętego uchwałą Nr XXXIV/275/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. (Dz. U. Woj. Podl. poz. 3818), zgodnie z którym przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną (w tym lokalizację baz, składów, handlu hurtowego lub specjalistycznego itp.) i usługową oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Główne wskaźniki zagospodarowania terenu i zabudowy ustalone w planie to:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 % powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość zabudowy – maksimum 25 m.

4. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania planu jest przygotowanie terenów pod funkcję mieszkaniową z usługami. Przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności, (do ośmiu kondygnacji nadziemnych, w kondygnacji podziemnej garaże). Od strony ulic Obrębowej i Baranowickiej w parterach zabudowy przewiduje się usługi. Będą one mogły być realizowane również w głębi terenu jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz jako budynki wolnostojące. Wewnątrz terenu opracowania, przy projektowanej drodze publicznej od ul. Obrębowej do ul. Baranowickiej przewiduję się usługę publiczną lub teren rekreacji z zielenią urządzoną. Wskaźniki zagospodarowania terenu i zabudowy ustalone w ZPI to:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;
3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 3,2;
4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 2;
5) wysokość zabudowy:

a) budynków – nie więcej niż 25 m,

b) budowli – nie więcej niż 10 m;

6) dachy – płaskie;
7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

b) usługi – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej.

W porównaniu do ustaleń planu obowiązującego maksymalna wysokość zabudowy (25 m) pozostaje na tym samym poziomie, maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej zostaje zmniejszona z 60% do 40%, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zostaje zwiększony z 10% do 30% działki budowlanej .

Zrealizowana inwestycja zrehabilituje zdewastowany teren poprzemysłowy i przyczyni się do podniesienia rangi tej części miasta. Ulica KDD oraz teren oznaczony w projekcie planu U-ZP przeznaczony pod usługi lub zieleń urządzoną, po realizowaniu planowanych inwestycji zostaną przekazany Miastu Białystok w ramach umowy urbanistycznej.

5. **Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Białegostoku”**.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego MPZP, a ZPI jest szczególną formą MPZP.

Opracowany plan jest zgodny z ustaleniami „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 dnia 18 grudnia 2023 r. Obszar objęty opracowaniem jest w Studium, po jego zmianie, zaliczony do kategorii MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców zarówno z zakresu usług publicznych jak i usług komercyjnych.

Wskaźniki określone w Studium dla terenów MW to:

- wysokość zabudowy – do 25 m,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – od 30% do 40% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – od 30% do 40% działki budowlanej.

Wskaźniki przyjęte w projekcie ZPI są zgodne z ustalonymi w Studium Białegostoku.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1, 1a i 2) oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu w ZPI określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy i wysokości projektowanej zabudowy. Określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg zgodną z warunkami istniejącymi. Wskazano przestrzenie publiczne i ustalono warunki ich zagospodarowania. Przyczyni się to do uzyskania ładu przestrzennego i podniesienia worów krajobrazowych tej części miasta.

Planowana inwestycja będzie zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju godząc w równych proporcjach poszanowanie środowiska, postęp społeczny i wzrost gospodarczy

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3) oraz potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2pkt. 15) , a także wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4).

Obszar opracowania nie wchodzi w skład obszarów Natura 2000 i znajduje się poza innymi obszarami chronionymi. Nie stanowi również gruntu rolnego ani leśnego, nie wpływa na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwój produkcji rolniczej.

Ustalenia planu określają warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Wprowadzono również zakaz lokalizacji w granicach planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 2MW-U i U-ZP zabroniono również usług mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko.

W granicach planu nie występują dobra kultury współczesnej. Aby zniwelować negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz w ustaleniach projektu planu wprowadzono szereg ograniczeń z zakresu kształtowania zabudowy, gabarytów budynków, ich kolorystyki, sposobu lokalizacji na działce budowlanej, parametrów i wskaźników itp.

3. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W granicach ZPI brak jest jakichkolwiek zagrożeń, nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi. Plan spełnia wymagania ochrony zdrowia, potrzeby osób niepełnosprawnych oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalono wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych 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 stosowanie elementów orientacji przestrzennej. Wskazano również na konieczność uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych.

4. **Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)**

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności i usług z zakresu użyteczności publicznej będzie optymalnym wykorzystaniem terenu w pełni wyposażonego w miejską infrastrukturę techniczną, mającego dogodne warunki komunikacyjne i obsługiwanego miejskim transportem publicznym. Zapobiega to rozlewaniu się miasta i przyczynia się do osiągniecia głównego celu polityki przestrzennej Gminy Białystok określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku"– rozwoju miasta do wewnątrz.

5. **Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).**

Obszar objęty planem, poza ulicami miejskimi: Obrębową i Baranowicką stanowi własność prywatną. Na działkach nr 70/3, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11 i 70/12 wprowadzona zostanie zabudowa zgodna z ustaleniami planu. Działki 70/6 i 70/1 wraz z istniejącym budynkiem usługowym pozostaną w istniejącym zagospodarowaniu i użytkowaniu. Na razie nie przewiduje się na tych działkach nowej zabudowy.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu będą polegały wydzieleniu projektowanej drogi KDD i terenu U-ZP oraz przekazaniu ich Gminie Białystok, a na pozostałych terenach inwestycyjnych na zbywaniu poszczególnych lokali wraz przypisanym im udziałom w gruncie tworzącym poszczególne wspólnoty mieszkaniowe.

6. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8) oraz potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14)**

Wymagania te w ZPI zostały zrealizowane poprzez określenie wytycznych z zakresu obrony cywilnej w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP lub innych zagrożeń.

W obszarze planu ani w jego sąsiedztwie nie przewiduje się lokalizacji przedsięwzięć, które mogłyby skutkować poważną awarią, ponadto na terenie bezpośrednio położonym w sąsiedztwie inwestycji, a przeznaczonym zgodnie z obowiązującym planem pod zabudowę produkcyjno-usługową, lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii jest wykluczona.

7. **Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9) i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).**

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania uwzględniono zarówno interes publiczny jak i interes prywatny**.**

W ramach inwestycji deweloperskiej będącej interesem prywatnym przedsiębiorcy zostaną zrealizowane i przekazane na własność Gminie Białystok inwestycje celu publicznego – droga

oznaczona symbolem KDD oraz teren oznaczony symbolem U-ZP przeznaczony w ZPI pod usługi lub zieleń urządzoną.

8. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10) oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt. 13)**

W planie przewidziano dalszą rozbudowę sieci infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej kosztem i staraniem inwestora realizującego inwestycję główną. Istniejąca i planowana do rozbudowy miejska siec wodociągowa zapewni zaopatrzenie ludności w odpowiednią ilość i jakość wody.

W planie nie wyznacza się rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych.

9. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).**

Plan będzie sporządzany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która zapewnienia udział społeczeństwa w pracach nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszanie uwag do projektu ZPI m.in. przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Informacje dotyczące każdego etapu sporządzania projektu ZPI 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) zostanie zapewniony wgląd do akt projektu planu z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

10. **Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2) oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).**

Obszar opracowania jest doskonale obsłużony miejską komunikacją publiczną, co zminimalizuje transportochłonność i pozwoli na wykorzystanie transportu zbiorowego. Rozwiązania komunikacyjne przyjęte planie utrzymują istniejący układ ulic miejskich i przewidują jego uzupełnienie projektowaną drogą KDD, która umożliwi połączenie obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług użyteczności z ulicami miejskimi oraz zapewni połączenie ruchu pieszego i rowerowego z miejskim układem ciągów pieszych i dróg rowerowych.

11. **Zgodność ZPI 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.**

Ostatnia analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Białegostoku dotyczy okresu od 01.01.2018 r. do 31.12.2022 r. Analiza zawiera również 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. Opracowana analiza była podstawą do oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie powyższej analizy w dniu 25 marca 2024 r. Rada Miasta Białystok podjęła uchwałę Nr XXXII/1138/24 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku. Zarówno Studium jak i obowiązujący plan uznano za aktualne.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku" zostało zmienione uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. Obecnie ustalenia zmienionego Studium i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Skorupy w Białymstoku w rejonie ulic K. Ciołkowskiego i Obrębowej przyjętego uchwałą Nr XXXIV/275/12 Rady Miasta Białystok z dnia 5 listopada 2012 r. są rozbieżne (w Studium zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności – w obowiązującym planie produkcja i usługi). Uchwaleniu ZPI z niweluje rozbieżność.

12. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania (art. 15 ust. 1 pkt 2).

W ZPI zostały wskazane wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzenni w sposób przyjazny wszystkim użytkownikom przestrzeni, bez barier architektonicznych, spełniające również potrzeby osób niepełnosprawnych. Realizacja planu przyniesie korzyści wszystkim członkom społeczeństwa. Zapewni mieszkania dość znacznej grupie ludności, zwiększy dostępność usług, optymalnie zrewitalizuje zdegradowany teren poprzemysłowy.

13. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Plan będzie sporządzany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która zapewnienia udział społeczeństwa w pracach nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszanie uwag do projektu ZPI m.in. przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Informacje dotyczące każdego etapu sporządzania projektu ZPI 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) zostanie zapewniony wgląd do akt projektu planu z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

14. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3).

W wyniku uchwalenia ZPI Gmina Białystok nie poniesie jakichkolwiek kosztów, gdyż realizacja ustaleń planu (w tym budowa projektowanej publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD wraz z infrastrukturą techniczna ogólnomiejską oraz inwestycji publicznej na terenie oznaczonym symbolem U-ZP) pozostaje po stronie wnioskodawcy.

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

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

Nieruchomość zabudowana składająca się z działek nr 70/1 i 70/6 nie będzie powodowała zmian w dochodach gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Użytkowanie działek nr 70/1 i 70/6 wraz z istniejącym na tych działach budynkiem usługowym w najbliższych latach nie ulegnie zmianie.

Dotychczasowy roczny podatek od nieruchomości składających się z działek nr 70/3, 70/8, 70/9, 70/10, 70/11 i 70/12 wg stawek za rok 2024 wynosi łącznie 59 901,98 zł w tym:

- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej:

25 337 m^2 x 1,34 zł/m^2 = 33 951,58 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

784 m^2 x 33,10 zł/m^2 = 25 950,40 zł

W ZPI nową zabudowę przewiduje się na terenie 1MW-U (z wyłączeniem działek nr 70/1 i 70/6) i na terenie 2 WM-U o łącznej powierzchni terenu inwestycji głównej 22 771 m^2. Na terenach tych planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 41 973 m^2 i o łącznej powierzchni użytkowej usług 3 110 m^2. Ponieważ usługi zostaną zrealizowane jako wbudowane i dobudowane do budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, a ich powierzchnia użytkowa będzie znaczne mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań, grunt pod budynkami zostanie zakwalifikowany jako mieszkaniowy. Podatki od nieruchomości za zrealizowana zabudowę wg stawek za rok 2024 wynosiłyby:

- od grunt związanego z zabudową mieszkaniową:

22 771 m^2 x 0,71 zł/m^2 = 16 167,41 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:

41 973 m^2 x 1,15 zł/m^2 = 48 268,95 zł

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

3 110 m^2 x 33,10 zł/m^2 = 102 941,00 zł

W wyniku zrealizowanej zabudowy prognozowany dochód gminy z tytułu podatków od nieruchomości będzie wynosił 167 377 zł rocznie. W stosunku do podatku obecnego wrośnie o 107 475 zł.

Uchwalenie i realizowanie ZPI wpłynie dodatnio na finanse publiczne miasta Białegostoku. Gmina Białystok nie tylko będzie miała większy coroczny dochód z tytułu podatków od nieruchomości, ale jej majątek się zwiększy o nową drogę KDD i inwestycję na terenie U-ZP.