

PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA NOWE MIASTO W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ALEI IGNACEGO JANA PADERWSKIEGO I ULICY WIDUKT

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowiący, że na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, jest szczególną formą planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 i 2 *ustawy* do wniosku inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniający wymagania określone w art. 15 ust. 1-3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2, wraz z załącznikiem, o którym mowa w art. 67a ust. 5.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 *ustawy* rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1. *ustawy* cyt.: „Plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego (...)”. W sytuacji braku planu ogólnego „zgodność” dotyczy wyłącznie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”. W obecnym stanie prawnym polityka przestrzenna miasta Białegostoku opiera się i będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r., chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.

2. Uwarunkowania projektu planu

Celem planu jest:

1) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej, dostosowanej do miejsca lokalizacji, z określeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – jako inwestycji głównej (opis inwestycji głównej-pkt. 5);

2) zapewnienie warunków formalnych dla realizacji inwestycji uzupełniającej z zakresu poprawy bezpieczeństwa ruchu w przestrzeni publicznej oraz z zakresu infrastruktury technicznej (opis inwestycji uzupełniającej-pkt. 6), przy czym, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

Granice planu określono wskazując teren dla realizacji inwestycji głównej, inwestycji uzupełniającej oraz przyległych ulic na obszarze o łącznej powierzchni ok. **4,20 ha**.

Inwestycja główna – działki wnioskodawcy to działki o nr geod. 812, 813, 814/1, 815/2 o łącznej powierzchni ok. 1,33 ha. /na Rys. 1 działki oznaczono kolorem żółtym/. Projektem planu objęto również działki położone w sąsiedztwie tj.: 816/4 i 816/6 ponieważ zakres zmian dotyczy m.in. likwidacji projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej w obowiązującym planie miejscowym symbolem **KD-10D**. Ponadto projekt planu obejmuje działkę 814/2, stanowiącą fragment całego obszaru objętego również ustaleniami planu obowiązującego i oznaczonego symbolem **13PU**. Powierzchnia obszaru wynosi ok **2,20 ha**. Obszar oznaczono linią koloru czerwonego na Rys. 1.

Inwestycja uzupełniająca - położona na terenie otaczających ulic oraz terenie **13PU**.

Pozostałą część planu stanowią fragmenty przyległych ulic tj.:

- Ignacego Jana Paderewskiego o powierzchni ok. **0,71 ha**,
- Wiadukt o powierzchni ok. **1,29 ha**.

Obszar planu jest fragmentem os. Nowe Miasto, historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej z dominującą, w części centralnej intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami o charakterze lokalnym (sklepy w parterach budynków, wolnostojące). Część północna po stronie zachodniej to obszary zabudowy jednorodzinnej, natomiast po stronie wschodniej to zespół zabudowy usługowo – produkcyjnej. Południową część osiedla stanowi nowy obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej poniżej ul. Wiadukt, wzdłuż ul. Filipkowskiego. Pomiędzy obszarami zabudowy wielorodzinnnej zlokalizowany jest teren zamknięty wojskowy, natomiast wzdłuż granicy zachodniej miasta położony jest teren zamknięty kolejowy. Obszar objęty opracowaniem położony jest pomiędzy w/w terenami zamkniętymi.

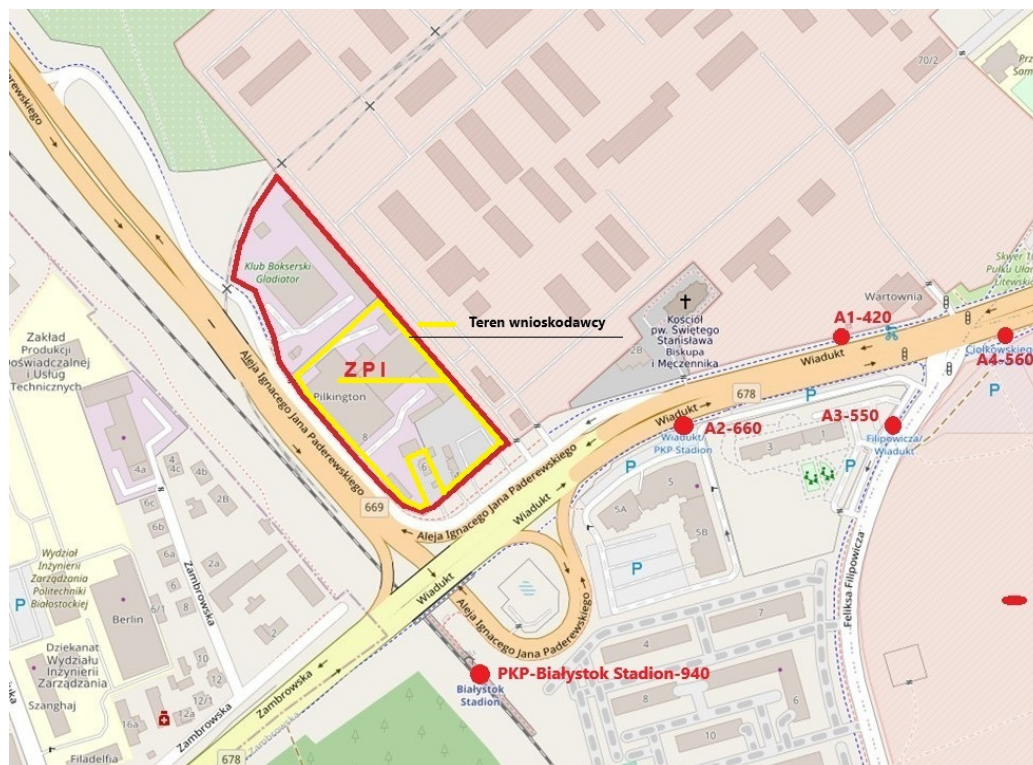
Wg danych zawartych w Raporcie o stanie Miasta Białegostoku za rok 2023 liczba osób zameldowanych na osiedlu Nowe Miasto przedstawia się następująco:

Tabela 1. Liczba osób zameldowanych na poszczególnych osiedlach:

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Nowe Miasto	6696	7645	14341	159	169	328

Ze względu na charakter niniejszego opracowania obejmujący obszar usługowo – produkcyjny pominięto analizy odległości od szkół, przedszkoli, żłobków, terenów rekreacyjnych i sportowych. Należy jedynie poinformować, że placówki te położone są w północnej, mieszkaniowej części osiedla oraz na położonym obok osiedlu Kawalerskie z dominującym profilem mieszkaniowym.

Obszar planu zlokalizowany jest w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Ignacego Jana Paderewskiego oraz ul. Wiadukt stanowiących fragmenty obwodnicy miejskiej. Obszar jest bardzo dobrze skomunikowany oraz obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy. Na terenie osiedla położone są m.in. następujące przystanki komunikacyjne /Autobusowe i PKP/ w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym w tym:



Rys. 1 Odległości terenu inwestycji głównej /ZPI/ od najbliższych przystanków. Oprac. własne na podstawie: Geoportal2.

A1 i A2 - przy ul. Wiadukt – w odległości odpowiednio ok. 420 m i 660 m od terenu ZPI,
A3 - przy ul. Feliksa Filipowicza w odległości ok. 550, od terenu ZPI,
A4 - przy ul. Konstantego Ciołkowskiego w odległości ok. 560 m. od ZPI,
PKP - Białystok Stadion w odległości ok. 940 m. od ZPI

Odległości terenu inwestycji głównej /na rysunku – **ZPI**/ od najbliższych przystanków przedstawiono na stronie 2 na Rys. 1. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi *GEPORTAL2*

3. Informacja o obecnym zagospodarowaniu obszaru planu i otoczenia:

Zarówno teren inwestycji głównej jak i teren planowanej inwestycji uzupełniającej obecnie są zagospodarowane. Dominuje charakterystyczna dla terenów produkcyjno – usługowych zabudowa halowa, magazynowa, gospodarcza i wiaty otoczona placami postojowymi. W rejonie bezpośrednio przy skrzyżowaniu położony jest budynek administracyjny oraz jednorodzinny dom mieszkalny. W/w obszar otoczony jest terenami zamkniętymi i przebudowanym układem ulic stanowiących fragment obwodnicy miejskiej.



Rys. 2 Teren inwestycji głównej - stan obecny. Oprac. własne na podstawie: Geoportal2.

Sposób przebudowy układu komunikacyjnego, pozostawienie budynków planowanych wcześniej do wyburzenia uzasadnia konieczność wprowadzenia zmian w ustaleniach prawa miejscowego umożliwiających ich dalsze wykorzystanie oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji w dostosowaniu do nowej sytuacji.

4. Informacja o obowiązujących ustaleniach planistycznych i zmianach:

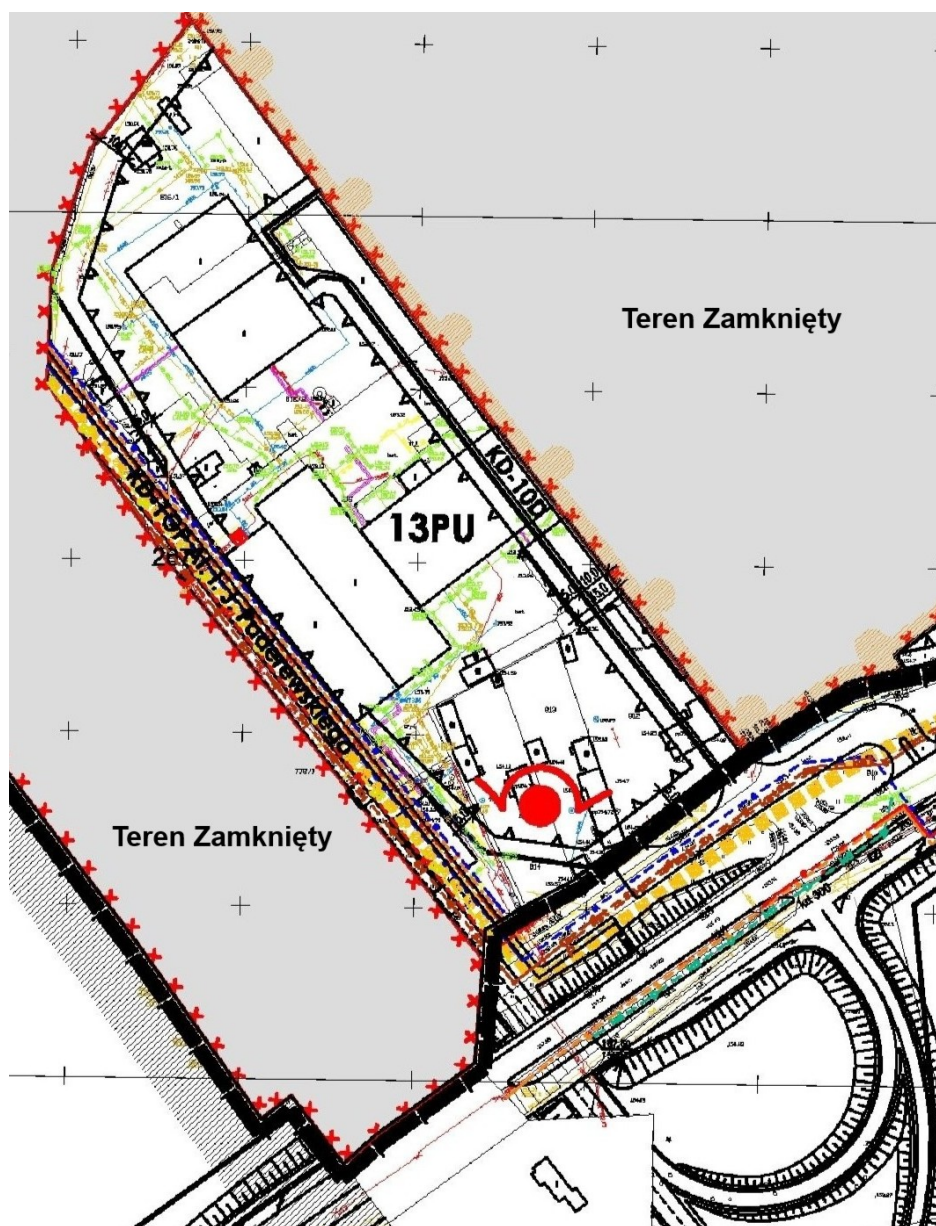
Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym:

inwestycja główna /tereny oznaczone w projekcie planu jako:**1U-P**/:

1) położona w przeważającej części na terenie z następującym przeznaczeniem:

„§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13PU** przeznacza się pod zabudowę **produkcyjną i usługową** wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

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



Rys. 3 Fragment obowiązujucego planu miejscowego obejmującego teren inwestycji głównej i uzupełniającej. Źródło: GIS Białystok, Serwis Plany.

- 1) należy dążyć do wymiany istniejącej zabudowy będącej w złym stanie technicznym;
- 2) do czasu realizacji zagospodarowania, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość dotychczasowego użytkowania oraz bieżących remontów istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się ich przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy w celu kontynuacji funkcji mieszkaniowej;
- 3) istniejące obiekty produkcyjne i usługowe pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany i uzupełnień;
- 4) ustala się możliwość lokalizacji obiektów przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania oraz obiektów usługowych;
- 5) dopuszcza się realizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane lub może być wymagane;
- 6) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia powinny posiadać formę, rozwiązania materiałowe i kolorystyczne, tworzące kompozycyjną całość, z uwzględnieniem eksponowanej lokalizacji w rejonie skrzyżowania ulic I. J. Paderewskiego i Wiadukt;
- 7) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20m ponad poziom terenu;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu inwestycji nie może przekroczyć 40%;
- 9) geometrię dachów w nowej zabudowie należy dostosować do charakteru obiektów istniejących w zabudowie otaczającej;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 10%;”.

2) położona w części na terenie oznaczonym symbolem **KD-1GP Al. I. J. Paderewskiego** planowanego poszerzenia Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt.

- **lokalizacja inwestycji uzupełniającej** - położona na terenach otaczających ulic oraz na w/w terenie **13PU**.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego polega na korekcie przebiegu /przesunięciu w kierunku zachodnim/ linii rozgraniczającej Alei Ignacego Jana Paderewskiego i częściowo ul. Wiadukt z terenów produkcyjno – usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **13P-U**. W/w drogi publiczne stanowiące fragment obwodnicy miejskiej w ostatnich latach zostały gruntownie przebudowane. Planowanych do wyburzenia budynków nie wyburzono, a fragmenty działek przyległych do dróg nie wykupiono. Analogicznie nie wykupiono działek i budynków pod projektowaną drogę **KD-10D**. W takim stanie faktycznym drogi i tereny produkcyjno - usługowe funkcjonują obecnie. Potencjalne skutki realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na Rys. 4.

Zmiana planu ma umożliwić wykorzystanie tych budynków do celów usługowo – produkcyjnych zmianę sposobu użytkowania tych budynków oraz np. remonty, jak również wykorzystanie gruntowych części działek do bieżących potrzeb użytkowych właścicieli.

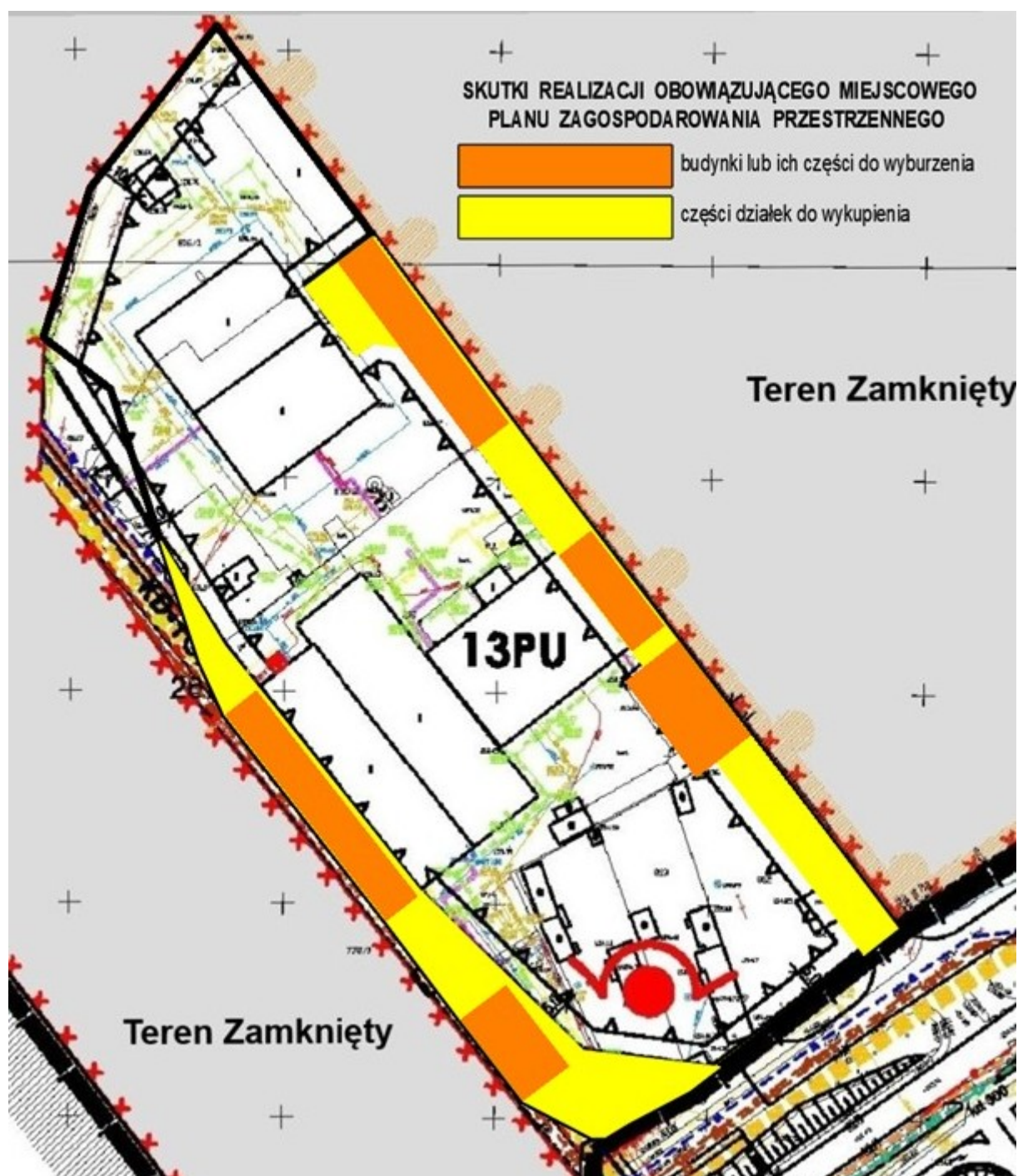
Zmiana planu polega również na likwidacji drogi dojazdowej oznaczonej na symbolem **KD-10D** obsługującej nieruchomości na terenie **13PU**. W ramach przebudowy ulic zapewniono obsługę przyległych nieruchomości za pośrednictwem dublera posiadającego wjazd od strony ul. Wiadukt oraz wjazd i wyjazd na Aleję Ignacego Jana Paderewskiego.

Kolejną zmianą będzie aktualizacja wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy i terenu na podstawie nowej edycji „Stadium ... m. Białegostoku”. Dotyczy to w szczególności określenia:

- udziału powierzchni zabudowy,
- nadziemnej intensywności zabudowy,
- całkowitej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokości zabudowy w tym miejsca lokalizacji dominanty przestrzennej,

- geometrii dachów,
- miejsc parkowania.

Aktualizacja ustaleń planu stworzy nowe warunki inwestowania w dostosowaniu do potrzeb.



Rys. 4 Fragment obowiązującego planu miejscowego – skutki realizacji ustaleń planu.
Oprac. własne.

5. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku – inwestycja główna.

W projekcie planu **inwestycję główną stanowi zabudowa usługowo – produkcyjna**. Jak wspomniano wyżej celem planu jest stworzenie podstaw prawnych do wykorzystania budynków planowanych do wyburzenia jak również wykorzystanie gruntowych części działek dotychczas przeznaczonych pod drogi do bieżących potrzeb użytkowych właścicieli/dzierżawców, w tym m.in.

do celów usługowych, produkcyjnych, zmiany sposobu użytkowania oraz remontów. Nowy plan stwarza również nowe możliwości inwestycyjne. Ze względu na zmienny charakter uwarunkowań rynkowych, brak możliwości jednoznacznego zdefiniowania kierunku przyszłych inwestycji oraz sposobu użytkowania obszaru w planie pozostawiono szeroki katalog możliwości inwestycyjnych. Wykluczono klasę przeznaczenia terenu gospodarowania odpadami, tj. m.in. działalności polegającej na zbieraniu, przetwarzaniu, odzysku oraz magazynowaniu i składowaniu odpadów z wyłączeniem złomu metali. Wykluczono również możliwość lokalizowania usług handlu wielkopowierzchniowego oraz ograniczono katalog usług z zakresu zamieszkania zbiorowego innych niż: hotel, koszary, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki. Jako generalną, przyjęto zasadę związaną z *terenami aktywności gospodarczej*, wynikającą przepisów ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2168): „(...) Art. 6. 1. Podejmowanie, wykonywanie i zakończenie działalności gospodarczej jest wolne dla każdego na równych prawach, z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa”.

Inwestycja główna planowana w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego polegać będzie docelowo na realizacji zabudowy usługowo -produkcyjnej o szacowanej powierzchni użytkowej ok 28 000 m², w tym np.: usługi biurowe – ok. 10 000 m², usługi inne – 8 000 m², produkcja 10 000 m². Prognozowana liczba miejsc postojowych wyniosłaby - 300. Wysokość zabudowy będzie bardzo zróżnicowana i jej gabaryty maksymalne będą mogły osiągnąć na przeważającej części obszaru - 20 m., a na wydzieleniu wewnętrznym (A) 25 m. Przewidywana liczba pracowników na tym etapie nie jest możliwa do określenia ze względu na wspomniane uwarunkowania rynkowe. Lokalizacja nowej zabudowy usługowo – produkcyjnej nie będzie generowała konieczności rozbudowy sąsiadującego układu komunikacyjnego

6. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku – inwestycja uzupełniająca.

Planuje się, że inwestycja uzupełniająca będzie polegała na:

- 1) podniesieniu bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego na ciągu pieszo - rowerowym w przestrzeni dublera dojazdowego Alei Ignacego Jana Paderewskiego w tym:
 - a) zmianie lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej z terenu pasa drogowego na działce nr geod. 816/5 i zlokalizowania jej w sąsiedztwie na działce nr geod. 816/6,
 - b) naprawie nawierzchni,
 - c) oznakowaniu pionowym ciągu pieszo - rowerowego.
- 2) doinwestowaniu lokalnej infrastruktury poprzez zapewnienie obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej terenu oznaczonego w projekcie symbolem **1U-P** w tym:
 - a) budowie kanału tłocznego,
 - b) budowie 2 przepompowni.

Ponadto, jak wspomniano na wstępie, na etapie negocjacji umowy urbanistycznej możliwe będzie rozszerzenie, zmiana lub dostosowanie inwestycji uzupełniającej do katalogu inwestycji uzupełniających, w sytuacji doprecyzowania ich przez Prezydenta Miasta Białegostoku.

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

Obszar planu posiada następujące kierunki zagospodarowania określone w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”; /wskazano istotne dla obszaru planu/ w tym:

teren inwestycji głównej położony są na obszarze oznaczonym symbolem: **2AG – tereny aktywności gospodarczej** – dla którego określono następujące kierunki zagospodarowania:

OBSZARY URBANIZACJI

2AG – tereny aktywności gospodarczej

Funkcje podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,
- zabudowa magazynowo - składowa,

- zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych,
- zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych.

Funkcje uzupełniające:

- zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe),
- tereny przestrzeni publicznych,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,
- istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.

Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej,
- modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń,

- ❖ **Uwzględniono:** teren inwestycji głównej przeznaczono pod zabudowę usługową lub produkcyjną z zielenią towarzyszącą, miejscami postojowymi.

- ulice Ignacego Jana Paderewskiego i Wiadukt należą do *przestrzeni publicznych* i posiadają wyznaczony na rysunku „Korytarz ulicy”,

- ❖ **Odniesiono** się do konieczności utrzymania, dostępności i wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych.
- ❖ **Uwzględniono** nowe parametry ulic: Ignacego Jana Paderewskiego i Wiadukt położonych w wyznaczonych „korytarzach ulic”.

- /teren inwestycji głównej/ **wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:**

Tabela 6. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 9. Teren aktywności gospodarczej,

Kolumna 3: Obszar zewnętrzny – przedmieście: 10 - 30 %,

- ❖ **Przyjęto: 10%.**

Tabela 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.

(...) Wiersz 8. Teren aktywności gospodarczej,

Kolumna 3: Obszar zewnętrzny – przedmieście: 50 - 65 %,

- ❖ **Przyjęto: 65%.**

Wysokość zabudowy

Wprowadza się następujące kategorie wysokości zabudowy:

3) do 25 m;

- ❖ **Uwzględniono wytyczne dot. wysokości zabudowy:**

W południowym narożniku terenu oznaczonego symbolem **1U-P** na wydzieleniu wewnętrznym (A) określono maksymalną wysokość zabudowy do 25 m. Nowa zabudowa będzie lokalizowana na rzędnych terenowych zbliżonych do znacznie wyższej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej po przeciwnej stronie ul. Wiadukt pod nr 5, 5A i 5B. Gabaryty nowej zabudowy nie naruszają rzędnej **196,00** m.n.p.m. tj. Powierzchni Poziomej Wewnętrznej Lotniska Krywlany. Na pozostałej części terenu **1U-P** utrzymano dotychczasową wysokość - do 20 m.

Wskaźniki miejsc postojowych

Tabela 8. Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Strefa III obszar zewnętrzny:

Budynki zamieszkania zbiorowego; 100 łóżek, - min. 20,

- ❖ **Przyjęto: 20.**

Budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości; 1000 m² pow. użytkowej, - min. 20,

- ❖ **Przyjęto: 20.**

- Biura lokalne; 1000 m² pow. użytkowej, - min. 15,*
- ❖ **Przyjęto: 15.**
Teatry, kina, sale koncertowe; 100 miejsc, - min. 25,
- ❖ **Przyjęto: 25.**
Sale wystawowe, muzea; 100 odwiedzających (jednocześnie), - min. 25,
- ❖ **Przyjęto: 25.**
Szkoły wyższe; 100 studentów/100 zatrudnionych, - odpowiednio min. 15/20,
- ❖ **Przyjęto odpowiednio: 15/20.**
Szkoły, przedszkola (żłobki - przez analogię); 100 zatrudnionych: - min. 20,
- ❖ **Przyjęto: 20.**
Szpitala, kliniki; 10 łóżek: - min. 8,
- ❖ **Przyjęto: 8.**
Przychodnie; 1000 m² pow. użytkowej: - min. 10,
- ❖ **Przyjęto: 10.**
Obiekty handlowe; 1000 m² pow. użytkowej: - min. 25,
- ❖ **Przyjęto: 25.**
Obiekty gastronomiczne; 100 miejsc: - min. 20,
- ❖ **Przyjęto: 20.**
Zakłady produkcyjne, centra logistyczne; 100 zatrudnionych: - min 20,
- ❖ **Przyjęto: 20.**
Składy, magazyny; 100 zatrudnionych: - min 20,
- ❖ **Przyjęto: 20.**
Obiekty sportowe; 100 miejsc/użytkowników: - min 20,
- ❖ **Przyjęto: 20.**
Stacje paliw, myjnie; 1 urządzenie: - min 2,
- ❖ **Przyjęto: 2.**
Stacje obsługi Samochodów; 1 stanowisko naprawcze: - min. 2,
- ❖ **Przyjęto: 2.**

8. Podsumowanie

Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Tym samym, uwzględnia również politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjętą Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. opracowaną w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalone Uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.

Obecna polityka przestrzenna m. Białegostoku będzie opierać się o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” do końca 2025 r. chyba że dokument ten wcześniej utraci moc w związku z uchwalaniem przez radę gminy planu ogólnego, który jest w opracowaniu.