

Projekt

z dnia 6 lutego 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia 2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku w rejonie ulic
Adama Mickiewicza i Podleśnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Mickiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Podleśnej 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 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Mickiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Podleśnej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku zintegrowanego planu inwestycyjnego (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,03 ha, ograniczony działkami o nr ewid.: 1/1, 1/5, 2203, 2202/2, 2199/3, częściami działek 2199/1 i 2116, działkami 2115/2, 2115/3, 2105/6, 2106, 2107, 2108, 2109, 2111/2, 2111/1, częścią działki 2112/1 oraz działkami 2112/4, 566/4, 566/2, 565, 592/1, 593/2, 596/1, 598 i 564 (poza granicami planu).

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących 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, 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) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji usługowej, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 3,5 m i o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **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;
- 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) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 13) **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;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) **teren** – 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, elektrycznych);
- 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 zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 18) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;
- 19) **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 klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, loggia, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, markiza, pilaster, zadaszenie, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
- 6) klasyfikacja dróg – terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic oraz terenów, a także oznaczenia stanowiska archeologicznego, drzew, głównych ciągów pieszych.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 i 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) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 4) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 5) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Symbol literowy oznacza **podstawową klasę przeznaczenia terenu**, która może być uzupełniona **klasą przeznaczenia uzupełniającą** – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. **Klasa przeznaczenia wykluczonego** – zgodnie z ustaleniami **§ 17**.

4. Oddzielone łącznikiem **podstawowe klasy przeznaczenia terenu** mogą być realizowane łącznie lub zamiennie z zastrzeżeniem **§ 6. ust. 2 i § 34. ust. 3. pkt 3**.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Obszar objęty planem stanowi **obszar zabudowy śródmiejskiej**.

2. Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parteru budynku pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznej - ul. Adama Mickiewicza, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

3. 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).

4. Na fragmentach terenu położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony przestrzeni publicznych a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

- 1) wiat (z wyłączeniem wiat śmietnikowych);
- 2) naziemnych zbiorników, /nie dotyczy postanowień **§ 3. ust. 3 pkt 11/;**

- 3) masztów antenowych;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem stacji transformatorowych oraz paczkomatów.

§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) kolorystykę ścian budynków:
 - maksimum 4 kolory na elewacji,
 - w odcieniach beżu, bieli, brązu, pomarańczy, szarości, żółci oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: beton, cegła, ceramiczna okładzina, drewno, kamień, metal, szkło,
 - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,
 - b) formę, wielkość, rozwiązania materiałowe oraz kolorystykę wiatrołapów – ujednoliconą w ramach poszczególnych budynków;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dodatkowe akcenty kolorystyczne na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji,
 - b) kompozycje roślinne z zieleni naturalnej bez ograniczeń powierzchni elewacji, dachu;

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

- 1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych – o których mowa w § 3. ust. 1 pkt 18.

3. 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.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) stosowanie zieleni w formie kompozycji wielostopniowych: drzewa, krzewy, rośliny okrywowe;
- 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 w drogach publicznych, parkingów podziemnych, wielopoziomowych oraz na budynkach i dachach) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu po jego obrysie lub w granicach inwestycji.
- 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. Dopuszcza się wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zabudowy, powiązań funkcjonalnych ciągów pieszych i dróg rowerowych, zagrożenia ludzi lub mienia, sanitarnych, a także ze względów estetycznych i kompozycyjnych.

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

§ 10. 1. Na terenach **1MW-U i 1WS-ZP** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Na terenach **1KDZ i 1KDL** dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku nie ustala się.

3. W budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu edukacji, zdrowia i pomocy społecznej 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.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest stanowisko archeologiczne, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – GEZ Nr 35/A: 1. Zabytek: ogród. 2. Czas powstania: okres nowożytny, połowa XVIII - XIX w., 3. Miejscowość: Białystok. 4. Adres: AZP 37-86, st. 37/20; dz. geod. nr: 2113 i 2114 oznaczone na rysunku planu oraz 2202 i 2203 /poza granicami planu/.

2. Wszelkie prace ziemne na obszarze występującego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 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) tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami:
 - a) **1KDZ** - fragment ul. Adama Mickiewicza,
 - b) **1KDL** - fragment ul. Podleśnej;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem **1WS-ZP** - skwer im. ks. Henryka Szlegiera;
- 3) fragmenty terenu **1MW-U** położone pomiędzy budynkami z usługami co najmniej w parterach, a linią rozgraniczającą terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem **1KDZ** - ulicy Adama Mickiewicza;
- 4) pas terenu **1MW-U o szerokości 5,0 m.** przyległy do linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **1WS-ZP** - skweru im. ks. Henryka Szlegiera.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1**:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania SIMB,
 - b) oświetlenia, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym,

- d) wiat przystanków autobusowych i kiosków – w liniach rozgraniczających dróg publicznych (wyłącznie jeden kiosk w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych przystanków autobusowych),
- e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego, strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania,
- f) stojaków na rowery;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w **pkt 1**.

3. Ustala się zagospodarowanie terenów, o których mowa w **ust. 1**, jako terenów ogólnodostępnych, w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów sąsiadujących oraz zachowaniem ciągłości powiązań komunikacyjnych pieszych i rowerowych.

4. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w **ust. 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.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w § 35.

6. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1 pkt 3 i 4**, zostały określone w § 34.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego 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.

Szczegółne 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 196 m n.p.m.**

§ 17. 1. Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) teren usług rzemieślniczych takich jak:

- a) warsztaty: samochodowe, blacharsko-lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne,
- b) warsztaty: stolarskie (w tym wyrób trumien), ślusarskie, kamieniarskie (w tym wyrób nagrobków, pomników),
- c) komisów i myjni samochodowych;

2) teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren usług kultu religijnego takich jak:

- a) domy pogrzebowe,
 - b) kaplice wyznaniowe,
 - c) krematoria, spalarnie zwłok;
- 4) teren usług z zakresu zamieszkania zbiorowego innych niż: hotel, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, dom rencistów.

1. Na całym terenie zakazuje się lokalizacji:

- 1) garaży typu „blaszak”;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz obiektów wymienionych § 13 ust. 2 pkt 1.

§ 18. 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:
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),
 - b) średniego napięcia 15kV 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.

§ 19. 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 - położonych 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 p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia,

- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych przy ul. Świętojańskiej 13/4 i 20 oraz przy ul. Marii Konopnickiej 4 (poza granicami planu);
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowane przy ul. Adama Mickiewicza 10, 27 oraz Parkowej 3 (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicami: Adama Mickiewicza i Podleśną oraz Św. Pio i Czesława Miłosa (poza granicami planu);
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

§ 21. Przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych, w szczególności kondygnacji podziemnych, należy uwzględnić złożone warunki gruntowe i zakaz naruszania stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) ulicą układu podstawowego - **1KDZ** (ul. Adama Mickiewicza),
 - b) ulicą układu obsługującego - **1KDL** (ul. Podleśna);
- 2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego - **1KDZ** (ul. Adama Mickiewicza) oraz innymi ulicami układu podstawowego i wybranymi ulicami układu obsługującego położonymi poza granicami planu.

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

- 1) **1KDZ** – ulica klasy zbiorczej o przekroju 1/2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa;
- 2) **1KDL** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu;

4. Szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

§ 23. 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 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
 - a) administracja, biura – 5 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) handel – 15 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) obiekty gastronomiczne – 5 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) żłobki, przedszkola, szkoły – 10 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
 - e) opieka zdrowotna – 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 4 miejsca do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) zamieszkanie zbiorowe – 5 miejsc do parkowania na 100 łóżek;
- 3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 2 – 10 miejsc do parkowania na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. W odniesieniu do terenu **1WS-ZP** miejsca postojowe ustala się w liniach rozgraniczających dróg publicznych bez określania wskaźnika.

3. 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.

§ 24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy nowo projektowanej:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie, z czego minimum 20 % należy zrealizować w formie ogólnodostępnej w poziomie terenu;
- 2) zabudowa usługowa wymieniona w **§ 23. ust. 1 pkt 2 i 3** – 0,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych i w drogach wewnętrznych:

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);
- c) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. f;

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit b-f**,
- 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,
- f) lokalizację nad ciekami następujących budowli infrastruktury technicznej:
 - budowli tymczasowych,
 - innych budowli infrastruktury technicznej, pod warunkiem osłonięcia ich innymi obiektami budowlanymi (np. mostami).

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w **ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

- b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w ul. Adama Mickiewicza, Podleśnej 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

§ 27. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Adama Mickiewicza 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.

§ 28. 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 sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków, rowów, stawów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w ul. Adama Mickiewicza do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach;
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 29. 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 ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy Adama Mickiewicza 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.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-3 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) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,
- d) 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 zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia na terenie **1MW-U** kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii – **z zastrzeżeniem § 7. ust. 2.**

§ 32. 1. 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 poza granicami planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych zlokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.
2. Zakazuje się lokalizacji masztów i wież wolno stojących (tj. nie umieszczanych na budynkach).

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. 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

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

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
 - 2) **uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej;**
 - 3) **wykluczone – zgodnie z § 17.**
2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **dziale II**.
3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:
- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 60,0 %,

- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do maksimum 3.5,
- c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do maksimum 5.5,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15,0 %,
- e) wysokość zabudowy:

- budynki:

- na wydzieleniu wewnętrznym (A) - maksimum 38,0 m,
- na pozostałej części terenu - maksimum 25,0 m,

- budowle - zgodnie z § 16,

- f) dachy – płaskie,

- g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 23 i § 24;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1;

3) usługi - co najmniej w parterze budynku od strony ul. Adama Mickiewicza.

4. Na terenie o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowych klas przeznaczenia terenu.

5. 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 – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami 1WS-ZP ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej;**
- 2) uzupełniające – teren komunikacji pieszej, infrastruktury technicznej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi ogólnodostępną przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.**

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, **stanowi naturalny teren retencyjny z ciekim wodnym i stawem zapewniający utrzymanie lokalnych powiązań ekologicznych oraz pełniący funkcję biologiczną, hydrologiczną i przyrodniczo – rekreacyjną.**

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

5. W zakresie zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) powierzchnię biologicznie czynną – minimum 80 %,

- b) kształtowanie zagospodarowania poprzez:

- ochronę i wkomponowanie istniejących drzew w projektowane zagospodarowanie,
- utrzymanie i uzupełnianie szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu,
- stosowanie zieleni o zróżnicowanej formie i kompozycji o wysokim stopniu bioróżnorodności z uwzględnieniem lokalnych gatunków i warunków siedliskowych,
- usuwanie gatunków introdukowanych, inwazyjnych,
- stosowanie budek lęgowych oraz domków dla lokalnej fauny,

- c) kształtowanie pieszych ciągów komunikacyjnych z uwzględnieniem przyległych przestrzeni publicznych uwzględniając standardy projektowania, o których mowa w **§ 13 ust. 4** zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

- d) utrzymanie ciągłości przepływu wody z cieką wodną i stawu posiadających kontakt hydrauliczny z rzeką Białą, (poza granicami planu),
- e) ochronę stawu przed zamulaniem i zarastaniem,
- f) utrzymanie otwartego charakteru terenu wydzielenia wewnętrznego **(B)** i jego ochronę przed sukcesją naturalną i nasadzeniem zieleni wysokiej z wyjątkiem uzupełnienia szpalery drzew oznaczonego na rysunku planu,
- g) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 22 ust. 1,
- h) miejsca postojowe – zgodnie z § 23 ust. 2;

2) dopuszcza się:

- a) ścieżki spacerowe i ciągi piesze z nawierzchniach przepuszczalnych bez ingerencji w system korzeniowy drzew, np. w formie trapy z drewna, konglomeratu,
- b) zmianę przebiegu, szerokości i formy istniejących ciągów pieszych,
- c) częściowe utwardzenie brzegów stawu np. kamieniem naturalnym, konglomeratem,
- d) zmianę ukształtowania brzegów stawu pod warunkiem utrzymania jego powierzchni,
- e) otwarcie istniejącego cieką wodną,
- f) elementy systemu oznakowania SIMB,
- g) oświetlenie o zharmonizowanym charakterze,
- h) tymczasowe obiekty, instalacje przestrzenne oraz elementy wyposażenia przestrzeni miejskiej o charakterze ogólnodostępnym.

6. W zakresie zagospodarowania części terenu wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego **(B)** dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów zabaw i miejsc rekreacji;
- 2) terenowych urządzeń sportowych;
- 3) budowli oraz obiektów tymczasowych ogólnodostępnych związanych z zagospodarowaniem parkowo – rekreacyjnym terenu,

7. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

8. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1**, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących związanych z prawidłowym funkcjonowaniem podstawowych klas przeznaczenia terenu.

9. Zakazuje się:

- 1) budowy budynków;
- 2) zmniejszania pojemności stawu;
- 3) nasadzeń gatunków iglastych, owocowych oraz introdukowanych, inwazyjnych.

10. 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).

§ 36. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**
- 2) **uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;**
- 3) **wykluczone – zgodnie z § 17.**

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).

§ 37. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 39. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc następujące uchwały:

- 1) Uchwała Nr XLV/521/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 25 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (rejon Trasy Kopernikowskiej), (Dz. Urz. W. P. z 2005 r., Nr 191, poz. 2175, z 2010 r., Nr 50, poz. 865);
- 2) Uchwała Nr XXV/378/2016 Rady Miasta Białystok z dnia 26 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Zwierzynieckiej i Jagiellońskiej), (Dz. Urz. W. P. z 2016 r. poz. 4020, z 2019 r. poz. 2961);
- 3) Uchwała Nr LV/842/2018 Rady Miasta Białystok z dnia 12 października 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku (w rejonie ulic Artura Grottgera i Parkowej), (Dz. Urz. W. P. z 2018 r. poz. 4360, z 2021 r. poz. 4083).

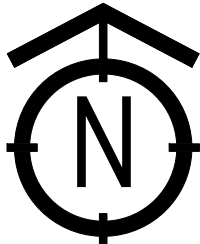
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Katarzyna Jamróz

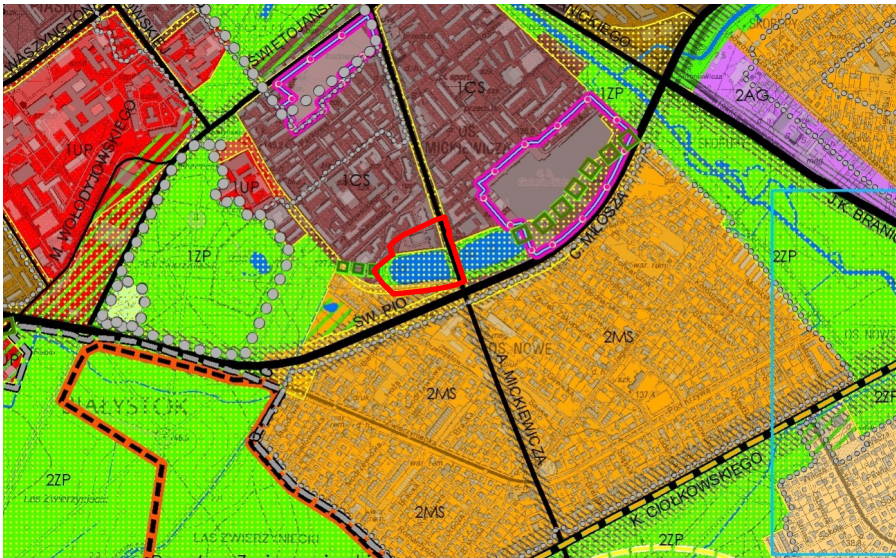
ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ADAMA MICKIEWICZA I PODLEŚNEJ

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok; Licencja nr DGE-II.6642.1985.2024_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa strefa 8(24°), układ wys.:PL-EVRF2007-NH

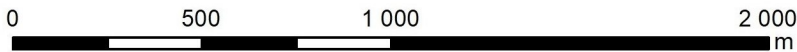


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁEGOSTOKU
uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.
zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r.

LEGENDA



Granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego
skala 1 : 20 000



ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)
- Korytarze ulic

OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 12P Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- 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
 - US Tereny usług publicznych
 - AG Tereny aktywności gospodarczej
- OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - KATEGORIE TERENÓW
 - ZP Tereny zieleni urządzonej
- OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO
 - Wspomagający system przyrodniczy
 - Łączniki systemu przyrodniczego
 - Układ hydrograficzny
- FORMY OCHRONY PRZYRODY
 - Istniejące
- OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
 - Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A
 - Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B
 - Strefa ochrony krajobrazu K

LEGENDA

- granica obszaru zintegrowanego planu inwestycyjnego
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wydzielenia wewnętrznego
- symbol wydzielenia wewnętrznego

OZNACZENIA:

- stanowisko archeologiczne
- główne ciągi piesze
- drzewa: istniejące/projektowane; do: zachowania/uzupełnień

LEGENDA

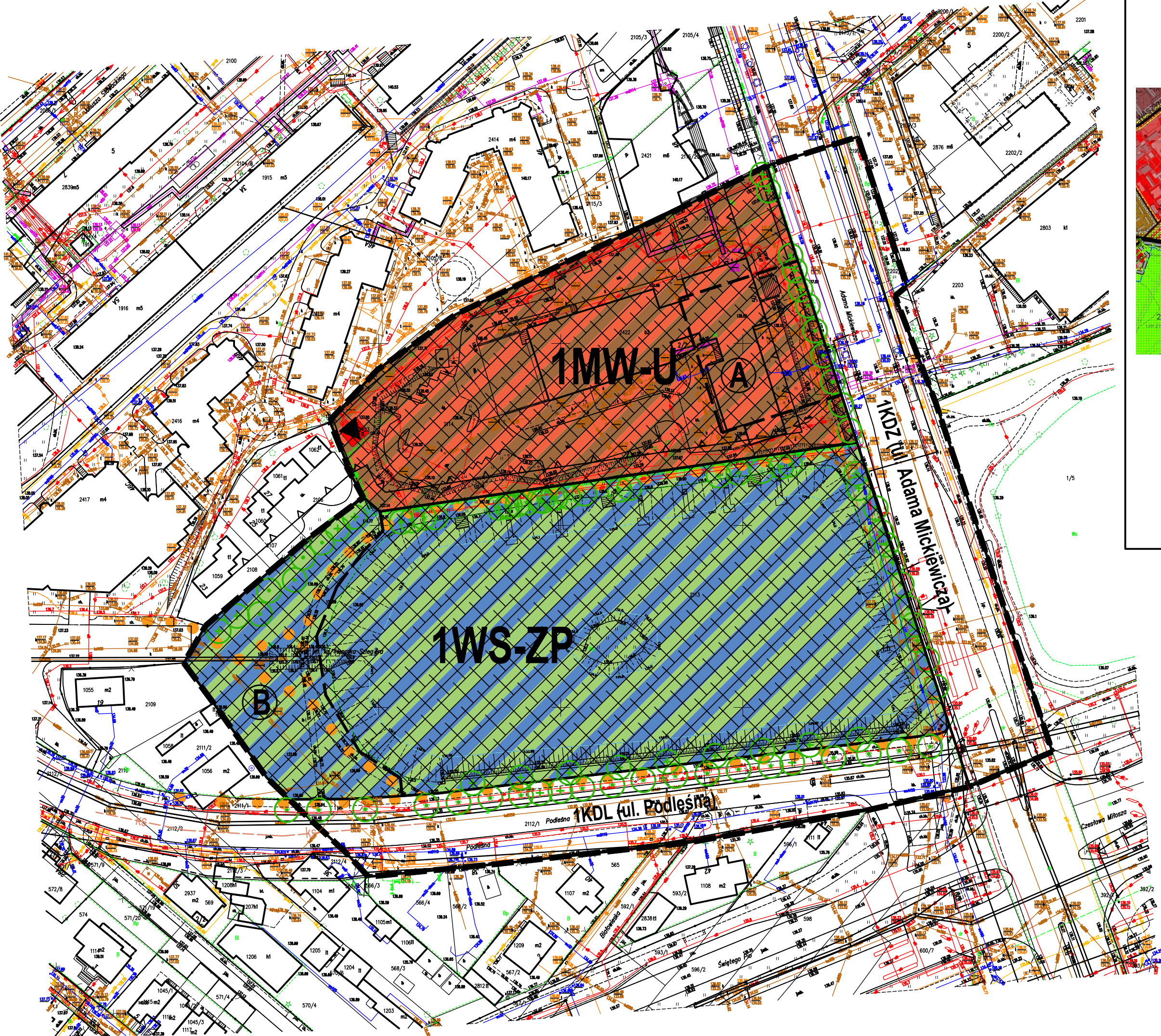
KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- | | | | |
|-----|---|-----|---|
| MW | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej | KDL | teren drogi lokalnej |
| U | teren usług | WS | teren wód powierzchniowych śródlądowych |
| KDZ | teren drogi zbiorczej | ZP | teren zieleni urządzonej |

LEGENDA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca stacja transformatorowa
- projektowana kanalizacja sanitarna



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części osiedla Mickiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Podleśnej 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 ze zm.) 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 własnych Gminy Białystok z wykorzystaniem funduszy unijnych lub ze środków zewnętrznych oraz inwestycje wynikające z realizacji umowy urbanistycznej o której mowa w art. 37 ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Białystok

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego

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 ze zm.), 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 MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ADAMA MICKIEWICZA I PODLEŚNEJ

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) zwanej dalej *ustawą* 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, **/CZĘŚĆ I/**;
- 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; **/CZĘŚĆ II/**
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, **/CZĘŚĆ III/**.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu, w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1), do którego zostało sporządzone uzasadnianie.

Projekt planu jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Dla terenu przeznaczanego w projekcie planu pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% służącą jednorazowej opłacie wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz wody śródlądowe lub zieleni urządzonej ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

CZĘŚĆ I

SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 15 UST.1 PKT 1 ODNOSZĄCYCH SIĘ DO ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Informacja w zakresie art. 1 ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze intensywnym z usługami co najmniej w parterze od strony ul. Adama Mickiewicza) i zagospodarowania towarzyszących zabudowie publicznie dostępnych terenów zieleni urządzonej otaczającej staw.

Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w Rozdziale 1 i 4 tekstu planu. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenie zainwestowanym obecnie zabudową usługową dwukondygnacyjną - planowanego do wyburzenia w okresie trzech lat współczesnego budynku administracyjnego zrealizowanego po „przekształceniach budowlanych” obiektów d. basenu - do charakteru współczesnej zabudowy śródmiejskiej.

Gabaryty nowej zabudowy położonej w strefie „Ważnego widoku” nie naruszają widoku ze strony południowej na wieżę kościoła farnego pw. Najświętszej Maryi Panny i widok ten nadal pozostanie chroniony. Nową zabudowę zlokalizowano na rzędnych terenowych poniżej, wznoszącej się ku górze zabudowy osiedla Mickiewicza, w tym dwunastokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod Nr 42 zlokalizowanego w pierzei ulicy Adama Mickiewicza po tej samej stronie. Kompozycja zespołu budynków w postaci nasłonecznionych wewnątrz otwartych w kierunku południowym z widokiem na staw i zieleń tworzy nową jakość przestrzeni zarówno dla jej mieszkańców jak i obserwatorów zewnętrznych. Projektowana XII kondygnacyjna dominanta będzie „identyfikatorem przestrzeni” i będzie informować o miejscu wjazdu z obwodnicy śródmiejskiej ulicą Adama Mickiewicza do śródmieścia i centrum Białegostoku. Inwestycja uzupełniająca wzbogaci wyposażenie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej otoczenia stawu na skwerze im. ks. Henryka Szlegiera.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Uwzględniono w Rozdziale 2 tekstu planu. W projekcie planu ograniczono lokalizację przedsięwzięć mogących wpływać negatywnie na środowisko, wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania zieleni na terenach dróg publicznych oraz zapisy dotyczące retencji wód opadowych. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie spełniającym wymogi studium. Określono również m.in. zasady kształtowania zieleni urządzonej, zasady gospodarowania odpadami oraz ochrony przed hałasem. W Rozdziale 7 uwzględniono zasady zabudowy wynikające z badań gruntowych.

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono przez wprowadzenie zapisów dot. ochrony istniejącego stanowiska archeologicznego. Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, lub obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.

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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240, z 2024 r. poz. 731);

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dot. ochrony przed hałasem, kształtowanie przestrzeni publicznych uwzględniając standardy powszechnej dostępności, poprzez wskazanie klas przeznaczenia terenów wykluczonych na obszarze planu, poprzez zapewnienie rozwiązań technicznych w zabudowie oraz dot. karty parkingowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu poprzez ustalenia DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU dotyczące przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie,

z dostępem zarówno do usług publicznych oraz publicznych terenów zieleni urządzonej. Propozycja zmian jest odpowiedzią na zmiany potrzeb rynkowych miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wzbogacenia programu ogólnodostępnej przestrzeni publicznej.

7) prawo własności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności. Obszar planu składa się z dwóch części: terenu obejmującego inwestycję główną i stanowiącego własność wnioskodawcy planu oraz terenu ogólnodostępnego obejmującego inwestycję uzupełniającą (tereny wód śródlądowych lub zieleni urządzonej), stanowiącego własność Gminy Białystok.

Do obszaru opracowania planu włączono również fragment działek, otaczających ulic: Adama Mickiewicza i Podleśnej, których stan własności i przeznaczenia nie ulega zmianie.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez ustalenia dot. obrony cywilnej. Wszelkie przejęte rozwiązania planistyczne zostaną potwierdzone po skierowaniu projektu planu do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym przestrzeni publicznych, utrzymanie układu komunikacyjnego obsługującego obszar oraz ustalenia dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacji).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w Rozdziale 9 tekstu planu.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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

Zostanie spełnione poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w trakcie jego procedowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. *o dostępie do informacji publicznej* (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* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury, sporządzana jest 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* (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego).

Dokumentacja ta również jest udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy.

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 są udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym m.in. wody.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Uwzględnione na całym obszarze objętym projektem planu poprzez ustalenia, które nie przewidują lokalizacji obiektów budowlanych i instalacji np. z przeznaczeniem na produkcję.

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

Obszar planu dotyczy terenów położonych w obrębie centrum śródmiejskiego, w tym zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, zabudowy wielofunkcyjnej (usługowo-mieszkaniowej), terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych - nie stanowiących rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które nie są również na ten cel przewidziane w kierunkach „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Białegostoku”.

2. Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oparto o kierunki określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach planu zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez utrzymanie publicznie dostępnego terenu zieleni urządzonej otaczającej staw o funkcji przyrodniczo - rekreacyjnej zarówno jako przeznaczenia podstawowego teren (1WS-ZP) jak i przeznaczenia uzupełniającego teren (1MW-U), określenie zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

Projekt w zakresie inwestycji głównej i uzupełniającej stwarza korzystne warunki dla realizacji zarówno interesu prywatnego i publicznego. Wpisuje się w model miasta zwartego, wymienianego w dokumentach kierunkowych „Strategii ...” i „Studium ...”, przeciwdziałającego procesowi suburbanizacji i negatywnych skutków dla środowiska, ekonomii i społeczeństwa wywołanych tym zjawiskiem

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w Rozdziale 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem oraz w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

Analizy ekonomiczne uwzględniono poprzez realizację idei intensywnego śródmiejskiego sposobu zagospodarowania obszaru planu z maksymalnym wykorzystaniem terenu zurbanizowanego oraz w ramach przepisów zawartych w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU poprzez ustalenia dotyczące wskaźników intensywności inwestycji głównej oraz zasad zagospodarowania inwestycji uzupełniającej na terenie publicznym.

Analizy społeczne uwzględniono poprzez lokalizację zespołu mieszkaniowego jako kontynuacji funkcji istniejącego osiedla zabudowy wielorodzinnej wyposażonego w placówki edukacyjne, oświatowe, opieki nad dziećmi oraz handlowe i usługowe.

3. Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

1) Ustalając przeznaczenie terenu inwestycji głównej uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana w ramach projektu planu inwestycja główna we wskazanej lokalizacji ma „charakter chirurgiczny”. Dla terenu, którego przeznaczenie zmieniono /w projekcie **1MW-U**/ wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych.

2) Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami została zlokalizowana w miejscu umożliwiającym użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W sąsiedztwie funkcjonuje sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe m.in. wzdłuż ulic: Adama Mickiewicza, Św. Pio oraz Czesława Miłosza.

3) Lokalizując inwestycję oraz ustalając sposoby zagospodarowania terenów zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) Obszar objęty planem jest fragmentem w pełni wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej Białegostoku. Jak wspomniano inwestycja ma „charakter chirurgiczny” i jest przykładem wymiany i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem jest w najwyższym stopniu przygotowany do zabudowy i charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy.

CZĘŚĆ II.

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 UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;

W opracowanej w marcu 2024 r. „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” nie stwierdzono potrzeby aktualizacji planu miejscowego obejmującego tereny stanowiące istotę zintegrowanego planu inwestycyjnego tj. tereny oznaczone symbolami **1MW-U** oraz **1WS-ZP**. Jednakże we wnioskach w/w. dokumentu stwierdza się cyt.:

„ (...) Niezależnie od przyjętego harmonogramu opracowania planów miejscowych, zgodnie z reformą systemu planowania, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. w pierwszym etapie nastąpi konieczność podjęcia prac nad opracowaniem planu ogólnego gminy (nowego dokumentu planistycznego obejmującego cały jej obszar) oraz procedowania innych form aktów planistycznych, w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych (będących szczególną formą planu miejscowego), których obowiązek procedowania może wynikać z wniosków inwestorów.

Na podstawie „ Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku” 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”.

Mając na względzie złożony wniosek w sprawie niniejszego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego podjęcie dalszej procedury formalno – prawnej jest uzasadnione.

W § 7 ust. 3. oraz w § 13 ust. 3 i 4 projektu planu zawarto zapisy dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego

i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego.

CZĘŚĆ III

WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Podleśnej Gmina Białystok nie poniesie nowych kosztów inwestycyjnych, gdyż realizacja ustaleń planu: budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, parkingami, zielenią urządzoną i infrastrukturą techniczną, pozostaje po stronie wnioskodawcy.

Należy wyjaśnić, że określony na rysunku projektu planu kanał sanitarny w pasie drogowym ul. Podleśnej wynika z przeniesienia ustaleń zawartych w planie miejscowym, o którym mowa w § 39 pkt 2 i został uwzględniony w opracowanej do tego planu „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego ...”.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku od nieruchomości 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 za powierzchnię użytkową budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – 33,10 zł/m²,
- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej – 1,34 zł/m²,

Roczny podatek od nieruchomości składających się z działek nr 2114 i 2115/1 wg stawek za rok 2024 wynosi:

- od gruntu związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej:

$$7\,810\text{ m}^2 \times 1,34\text{ zł/m}^2 = 10\,465,40\text{ zł}$$

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

$$2\,293,32\text{ m}^2 \times 33,10\text{ zł/m}^2 = 75\,908,89\text{ zł}$$

tj. łącznie: 86 374,29 zł.

Ze względu na zły stan techniczny w/w budynków (przebudowa/rozbudowa/nadbudowa d. basenu i zaplecza adm. – techn. na bank) planowana jest ich rozbiorka w okresie trzech lat.

W projekcie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) do ustalenia nowych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości przyjęto stawki określone Uchwałą Nr VI/75/24 Rady Miasta Białystok z dnia 27 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości w 2025 r. W projekcie ZPI nową zabudowę przewiduje się na terenie 1MW-U (działki nr geod. 2114 i 2115/1). Na terenie planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ok. 10 500 m², usług o powierzchni użytkowej ok. 3 200 m² oraz parkingu podziemnego o powierzchni ok. 8 000 m². Ponieważ usługi zostaną zrealizowane, jako wbudowane, a ich powierzchnia użytkowa będzie mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań, grunt zostanie zakwalifikowany jako mieszkaniowy. Przy powyższych założeniach podatki od nieruchomości za zrealizowaną zabudowę wg stawek na rok 2025 wyniosłyby:

- od nieruchomości z zabudową mieszkaniową wg pozycji - grunty pozostałe:

$$7\,810\text{ m}^2 \times 0,73\text{ zł/m}^2 = 5\,701,3\text{ zł}$$

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową mieszkalną:

$$10\,500\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 12\,495\text{ zł}$$

- od nieruchomości za powierzchnię użytkową parkingu wbudowanego (jak za pow. mieszkalną):

$$8\,000\text{ m}^2 \times 1,19\text{ zł/m}^2 = 9\,520\text{ zł}$$

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

$$3\,200\text{ m}^2 \times 34\text{ zł/m}^2 = 108\,800\text{ zł}$$

tj. łącznie:

136 516,3 zł.

W wyniku zrealizowanej zabudowy prognozowany dochód gminy z tytułu podatków od nieruchomości będzie wyniósłby ok. 142 109,3 zł w 2025 r. W stosunku do podatku opłaconego w 2024 r. nastąpiłby wzrost o ok. 50 142 zł w roku bieżącym, a w okresie 10 lat o ok. 501 420 zł.

Ze względu na dynamikę rynku nieruchomości i czynnik inflacyjny pominięto kwestie wzrostu wartości nieruchomości, opłaty planistyczne i podatek od czynności cywilno – prawnych, które będą naliczane w chwili realnej sprzedaży nieruchomości.

Wartość finansowania inwestycji uzupełniającej na terenie **1WS-ZP** zostanie ustalona na etapie negocjacji umowy urbanistycznej.

Uchwalenie i zrealizowanie 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 inwestycję na terenie publicznym 1WS-ZP.