

# PROJEKT ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA MICKIEWICZA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC ADAMA MICKIEWICZA I PODLEŚNEJ

## 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, z funkcją usługową, dostosowanej do miejsca lokalizacji, z określeniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – jako inwestycji głównej;

2) ustalenie warunków zagospodarowania terenu ogólnodostępnego, służącego wszystkim mieszkańcom jako atrakcyjnej przestrzeni publicznej jako inwestycji uzupełniającej, 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. **3,03 ha**.

**Inwestycja główna** realizowana będzie na działkach nr geod. 2114 i 2115/1 o łącznej powierzchni ok. **0,78 ha**, **inwestycja uzupełniająca** na działce nr geod. 2113 o powierzchni ok. **1,46 ha**, /skwer im. ks. Henryka Szlegiera/, natomiast pozostałą część planu stanowią fragmenty przyległych ulic:

- Adama Mickiewicza na części działki o nr geod. 2116 i powierzchni **0,44 ha**
- Podleśnej na części działki o nr geod. 2112/1 i powierzchni **0,35 ha**.

Obszar planu jest fragmentem os. Mickiewicza posiadającego historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną z dominującą, w części północnej, intensywną zabudową mieszkaniową wielorodzinną z usługami o charakterze ogólnomiejskim, a nawet regionalnym (galerie handlowe „Alfa” i „Biała”) oraz usługami o charakterze lokalnym (sklepy w parterach budynków) -

oddzielonej obwodnicą śródmiejską (ulice: Św. Pio i Czesława Miłosza) od części południowej osiedla o charakterze willowym, jednorodinnym.

Początki budowy budynków wielorodzinnych na osiedlu Mickiewicza sięgają lat 50/60 i początków lat 70 XX w. natomiast część południowa, willowa jest starsza i jej początki sięgają okresu dwudziestolecia międzywojennego. Jest to osiedle ludzi wiekowo „dojrzałych”.

Wg danych zawartych w Raporcie o stanie Miasta Białegostoku za rok 2023 liczba osób zameldowanych na osiedlu Mickiewicza 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 |
| Mickiewicza   | 3830                       | 4793    | 8623  | 119                          | 125     | 244   |

Na terenie osiedla Mickiewicza położone są liczne, placówki edukacyjne, oświatowe oraz opieki nad dziećmi w tym:

**1S - Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Juliusza Słowackiego przy ul. Słowackiego 4 w odległości ok. 270 m od terenu inwestycji głównej,**

**2S - Szkoła Podstawowa Nr 22 przy ul. Marii Konopnickiej 3 w odległości ok. 530 m od terenu inwestycji głównej,**

**3S - Szkoła Podstawowa Sióstr Misjonarek Świętej Rodziny przy ul. Mickiewicza 43 w odległości ok. 230 m od terenu inwestycji głównej,**

**4S - Zespół Szkół nr 2 im. Adama Mickiewicza przy ul. Gdańskiej 23/1 w odległości ok. 780 m od terenu inwestycji głównej,**

**5P - Przedszkole Samorządowe nr 12 „Tęczowe” przy ul. Podleśnej 3A w odległości ok. 780 m od terenu inwestycji głównej,**

**6P - Przedszkole Samorządowe nr 23 „Baśniowe” przy ul. Marii Konopnickiej 1 w odległości ok. 450 m od terenu inwestycji głównej,**

**7P - Przedszkole „Paprotka” niepubliczne przy ul. Elizy Orzeszkowej 15 w odległości ok. 680 m od terenu inwestycji głównej,**

**8P - Przedszkole nr 41 Samorządowe Integracyjne przy ul. Świętojańskiej 13/4B w odległości ok 000 m od terenu inwestycji głównej,**

**9Ż - Żłobek miejski nr 5 przy ul. Artura Grottgera 10/1 w odległości ok. 580 m od terenu inwestycji głównej.**

Ponadto na terenie osiedla Mickiewicza zlokalizowane są:

- XI Liceum Ogólnokształcące im. Rotmistrza Witolda Pileckiego przy ul. Artura Grottgera 9 w odległości ok. 530 m od terenu inwestycji głównej,

- Zespół Szkół Ogólnokształcących Mistrzostwa Sportowego im. M. Konopnickiej przy ul. Marii Konopnickiej 3 w odległości ok. 530 m od terenu inwestycji głównej,

- XIII Liceum Ogólnokształcące przy ul. Marii Konopnickiej 3 w odległości ok. 530 m od terenu inwestycji głównej,

- Zespół Szkół Muzycznych im. I. Paderewskiego przy ul. Podleśnej 2 w odległości ok. 780 m od terenu inwestycji głównej,

Odległości terenu inwestycji głównej /na rysunku – **ZPI**/ od wyróżnionych pogrubieniem placówek przedstawiono na Rys. 1, 2 i 3. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi GEPORTAL2.



Rys. 1 Odległość terenu inwestycji głównej /ZPI/ od szkół podstawowych



Rys. 1 Odległości terenu inwestycji głównej /ZPI/ od przedszkoli.



Rys. 1 Odległość terenu inwestycji głównej /ZPI/ od żłobka.

Obszar planu zlokalizowany jest w niedalekim sąsiedztwie skrzyżowania ul. Adama Mickiewicza z obwodnicą śródmiejską (ulice: Św. Pio i Czesława Miłosza) i jest bardzo dobrze skomunikowany oraz obsługiwany przez publiczny transport zbiorowy. Na terenie osiedla położone są m.in. następujące przystanki komunikacyjne w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

**A1** - przy ul. Mickiewicza – kierunek północny, do centrum - w odległości ok. 190 m od terenu inwestycji głównej,

**A2** - przy ul. Mickiewicza – kierunek południowy, z centrum - w odległości ok. 250 m od terenu inwestycji głównej,

**A3** - przy ul. Św. Pio – kierunek zachodni - w odległości ok. 250 m od terenu inwestycji głównej,

**A4** - przy ul. Czesława Miłosza – kierunek wschodni - w odległości ok. 320 m od terenu inwestycji głównej.

W północnej części osiedla Mickiewicza dominuje, intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przeplatana usługami. Cechą charakterystyczną tej zabudowy są zwykle długie wnętrza międzyblokowe, w których dawne place zabaw dla dzieci i tereny zieleni coraz częściej w śródmieściu zamieniane są na miejsca postojowe dla samochodów, których wcześniej nie budowano i których jest ciągle za mało. Widoczne są również puste place zabaw, bez dzieci. Jest to typowa tendencja związana z wyludnianiem śródmieścia i zjawiskiem „urban sprawl”, czyli niekontrolowanego rozwoju stref wiejsko/podmiejskich, starzeniem się społeczności lokalnej oczekującej spokoju i ciszy. Boiska sportowe występują w sąsiedztwie w/w szkół podstawowych przy ul. Słowackiego, Marii Konopnickiej i Gdańskiej. Na terenie osiedla Mickiewicza zlokalizowany jest jedyny w mieście Ogród Jordanowski (**OJ**) przy skrzyżowaniu ulic: Adama Mickiewicza i Marii Konopnickiej **w odległości ok. – 220 m**. Ponadto teren inwestycji głównej

zlokalizowany jest w odległości ok. 480 m. od Parku im. Konstytucji 3 Maja (PK) i położonych na jego terenie urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw.

Odległości terenu inwestycji głównej /na rysunku – ZPI/ od terenu Ogrodu Jordanowskiego (OJ) i Parku im. Konstytucji 3 Maja (PK) oraz lokalizacje najbliższych przystanków przedstawiono na Rys. 4. Odległości przedstawiono na mapie i namierzono za pomocą narzędzi GEPORTAL2.



Rys. 4 Odległość terenu inwestycji głównej /ZPI/ od terenów parków, placów zabaw oraz lokalizacje najbliższych przystanków.

### 3. Informacja o obecnym zagospodarowaniu obszaru planu (Foto 5):

- na działkach o nr geod. 2114 i 2115/1 /**teren inwestycji głównej**/ zlokalizowany jest dwukondygnacyjny i w części parterowy, budynek administracyjny powstały po „przekształceniach budowlanych” d. basenu i związanych z nim budynków administracyjnych i technicznych.

- działka o nr geod. 2113 /**teren inwestycji uzupełniającej**, skwer im. ks. Henryka Szlegiera/ po modernizacji jest przestrzenią publiczną o funkcji przyrodniczo - rekreacyjnej,

- ulice: Adama Mickiewicza i Podleśna po przebudowach funkcjonują zgodnie z przeznaczeniem.

### 4. Informacja o obowiązujących ustaleniach planistycznych (Rys. 6):

Obszar planu objęty jest ustaleniami kilku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tym:

- działki o nr geod. 2114 i 2115/1 /**teren inwestycji głównej**/ położone są na terenie oznaczonym symbolem 22U - przeznaczonym pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną, przy czym, co należy podkreślić, ustalenia planu prowadzą się do utrzymania obecnego status quo i nie kreują nowej zabudowy o charakterze śródmiejskim; Rys. 5.

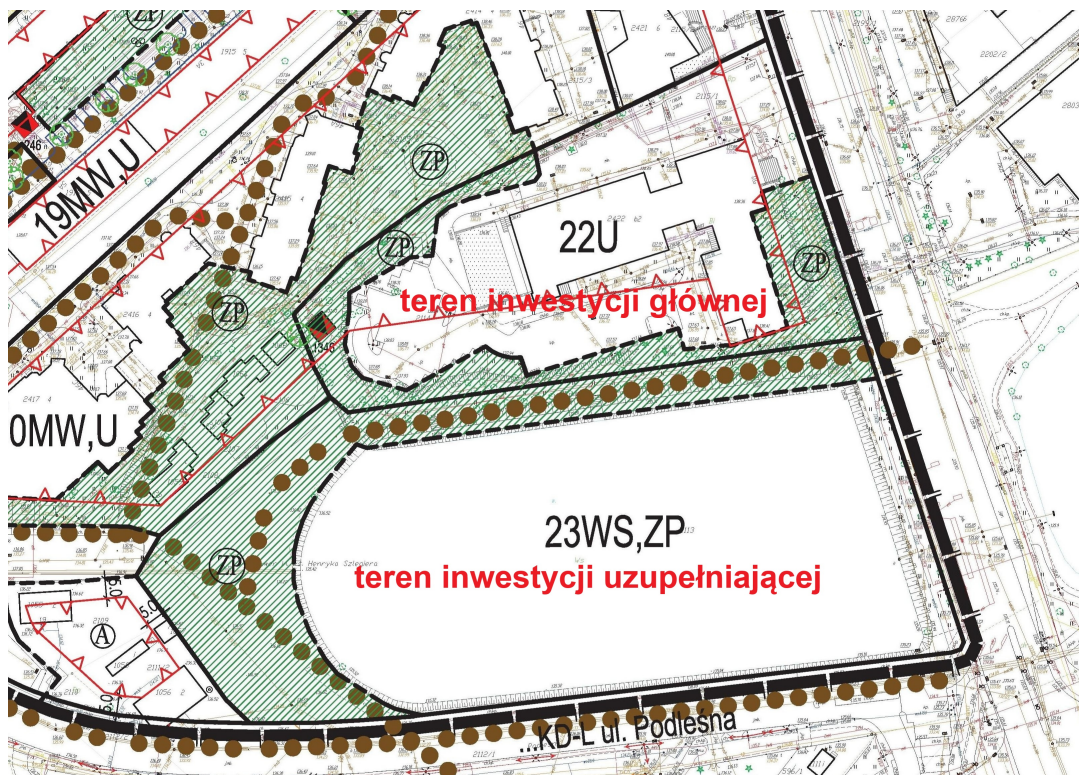
- działka o nr geod. 2113 /**teren inwestycji uzupełniającej**, /skwer im. ks. Henryka Szlegiera/ położona jest na terenie oznaczonym symbolem 23WS-ZP przeznaczonym pod wody

powierzchniowe śródlądowe oraz zielen urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi – utrzymane do uzupełnienia; Rys. 6.

- ulice: Adama Mickiewicza i Podlesna – przeznaczenie utrzymane.



Foto. 5 Stan zagospodarowania terenów inwestycji głównej i uzupełniającej. Oprac. własne na podstawie : GIS Białystok, Serwis Publiczny.



Rys. 6 Fragment obowiązującego planu miejscowego obejmującego teren inwestycji głównej i uzupełniającej. Źródło: GIS Białystok, Serwis Plany.

**Zmiana ustaleń planu** polega na wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Projektowany zespół zabudowy na terenie **22U** /oznaczenie obecne/ będzie miał charakter intensywniej zabudowy śródmiejskiej.

Zmiana planu na terenie oznaczonym symbolem **23WS,ZPZP** ma umożliwić lokalizację palcu zabaw oraz obiektów rekreacji na terenie ogólnodostępnym ze względu na brak podobnych w tym rejonie osiedla.

Zmianą planu będzie aktualizacja wskaźników i parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu na podstawie nowej edycji „Studium ... m. Białegostoku” w tym:

- udziału powierzchni zabudowy,
- nadziemnej intensywności zabudowy,
- udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wysokości zabudowy w tym lokalizacji dominanty przestrzennej,
- geometrii dachów,
- miejsc parkowania.

Nowy plan stworzy nowe warunki inwestowania w dostosowaniu do aktualnych potrzeb.

## **5. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Mickiewicza w Białymstoku – inwestycja główna – opis koncepcji architektonicznej i dane szczegółowe**

W projekcie planu **inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi** na terenie oznaczonym symbolem **1MW-U**, inwestycję uzupełniającą zagospodarowanie fragmentów skweru im. ks. Henryka Szlegiera obiektami budowlanymi np.: plac zabaw, budowle związane z parkowo rekreacyjnym zagospodarowaniem terenu oraz realizacja połączeń pieszych w terenie zieleni publicznej otaczającej staw, oznaczonych symbolem **1WS-ZP**. Pozostałe tereny tj. **1KDZ** i **1KDL** - zachowały swoje przeznaczenie odpowiednio jako tereny dróg zbiorczej i lokalnej.

Inwestycja główna planowana w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego polegać będzie na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Przewiduje się budowę ok. **210 mieszkań** (przy średniej powierzchni mieszkania ok. 50 m<sup>2</sup>) o **szacowanej powierzchni użytkowej ok. 10 500 m<sup>2</sup>**, **powierzchnię usługową** wynoszącą **ok. 800 m<sup>2</sup>** w poziomie parteru od strony ul. Adama Mickiewicza, **2400 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej** na wyższych kondygnacjach, łącznie **13 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej** nadziemnej oraz parking podziemny wbudowany o **powierzchni ok. 8 000 m<sup>2</sup>**, tj. łącznie **ok. 21 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej** i **ok. 31 000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej**. **Powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie ok. 1 200m<sup>2</sup>** (min. 15% terenu). Planowany teren biologicznie czynny realizowany będzie w powiązaniu z sąsiadującym terenem wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni urządzonej, który doinwestowany zostanie w ramach zakresu rzeczowego ustalonego w umowie urbanistycznej.

Wysokość zabudowy będzie zróżnicowana i kształtować się będzie od V kondygnacji na styku z zainwestowanym terenem istniejącej zabudowy wielorodzinnej, do XII kondygnacji w miejscu lokalizacji dominanty. Dominanta zlokalizowana jest na wydzielaniu wewnętrznym (A) w sąsiedztwie ul. Adama Mickiewicza. Ze względu na szczególne usytuowanie wysokościowe (obniżenie rzędnej bezwzględnie terenu w stosunku do średniej profilu ul. Adama Mickiewicza) nie stanowi elementu dysharmonizującego w osi widokowej wzdłuż ciągu komunikacyjnego, natomiast będzie wyznacznikiem przestrzeni podnoszącym i budującym jej jakość. Zróżnicowanie wysokości zabudowy dopasowujące się do lokalnych współzależności kreowanych i istniejących budynków umożliwi wprowadzenie przestrzeni rekreacyjnej w ramach tarasów na dachach z wykorzystaniem znacznego udziału terenu biologicznie czynnego. Wprowadzenie w nowej zabudowie elementów integrujących inwestycję z obszarem skweru im. ks. Henryka Szlegiera pozwala na realizację zabudowy współgrającej i przenikanej zielenią poprzez nasadzenia, w tym zieleni wysokiej. Zachowanie 5-cio metrowego terenu ogólnodostępnego w ramach inwestycji głównej, a także realizacja elementów doinwestowania terenu zielonego w ramach inwestycji uzupełniającej pozwoli na stworzenie wyjątkowego miejsca ogólnodostępnego o najwyższych walorach krajobrazowo – przestrzennych.

Planowany sposób posadowienia projektowanej zabudowy uwzględnia wyniki „Opinii geotechnicznej oraz dokumentacji badań podłoża gruntowego” wykonanej przez AQUAPOMP wiercenia geotechniczne, studniarstwo mgr inż. Paweł Rostkowski – określające poziom wody gruntowej oraz warunki gruntowe na terenie planowanym pod inwestycję. Na terenie stwierdzono nasypy niebudowlane wymagające usunięcia ze względu na zagrożenie nierównomiernym osiadaniem fundamentu. Poniżej warstwy piaszczystej stwierdzono twardoplastyczne grunty spoiste, określono poziom wody gruntowej.

Analiza konstrukcyjna wyników badań wskazuje, że na przedmiotowej działce właściwym rozwiązaniem jest posadowienie budynku na gruncie nośnym, poniżej poziomu wód gruntowych, ze wskazaniem na realizację posadowienia poprzez wykonanie ściany szczelinowej. Niewskazane jest wykonywanie prac ziemnych w nawodnionych gruntach piaszczystych – w związku z czym konieczne jest przejście przez tę warstwę do gruntu nośnego. Ściana szczelinowa wykonywana jest w wykopie wąskoprzestrzennym wypełnianym na bieżąco bentonitem, co zapewnia nienaruszenie gruntów wokół ściany. Po wykonaniu wykopu wąskoprzestrzennego w cieczy umieszczane jest zbrojenie i następuje wypełnienie betonem z jednoczesnym odzyskiwaniem bentonitu. Właściwością wykonania ściany szczelinowej jest oddzielenie środowiska wewnątrz planowanego wykopu przed jego wykonaniem, przy czym grunty wokół ściany szczelinowej nie są naruszane. Głębienie wykopu wykonywane jest wyłącznie wewnątrz obrysu ściany bez oddziaływania na działki sąsiednie.

Zapewnienie niezmiennego przepływu wód gruntowych w związku z wykonaniem podpiwniczenia określone jest w dokumentacji wykonawczej. Polega na zapewnieniu niezmiennego przepustowości gruntu poprzez wykonanie warstw o odpowiedniej frakcji na terenie nieruchomości poza obrysem podpiwniczenia.

Obraz gruntów wynikający z ekofizjografii nie przesądza o możliwości wykonywania w budynkach kondygnacji podziemnych. Ekofizjografia daje obraz uwarunkowań gruntowych i daje wytyczne do kształtowania zapisów dotyczących zasad kształtowania zabudowy z uwzględnieniem fundamentowania na terenach planowanych pod zabudowę w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a następnie w planach miejscowych.

W świetle w/w badań gruntowych w projekcie planu w § 21 wprowadzono zapis w brzmieniu: „§21. Przy projektowaniu i budowie obiektów budowlanych, w szczególności kondygnacji podziemnych, należy uwzględnić złożone warunki gruntowe i zakaz naruszania stosunków wodnych na działkach sąsiednich”.

Realizowana w ramach inwestycji zabudowa zakłada powstanie ok. 210 mieszkań. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkaniową wyniesie ok. 210. Planowana powierzchnia usługowa wyniesie łącznie ok. 3200 m<sup>2</sup>. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych związanych z funkcją usługową wyniesie ok. 50. Łącznie ok. 260 m.p.

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym w roku 2021 wynosiła 2,61, /wg zmiany „Studium ...” Uchwała Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r./.

Przewidywana liczba mieszkańców wyniesie ok. 548 osób. Opierając się na Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczyć można:

- liczbę uczniów szkoły podstawowej – nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 58 dzieci;
- liczbę dzieci w wieku przedszkolnym – nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców, tj. ok. 29 dzieci.

Planowana inwestycja nie generuje przekraczającego prognozy liczby dzieci w placówkach przedszkolnych i szkolnych, a zagęszczenie obiektów edukacyjnych w sąsiedztwie rozpatrywanej lokalizacji nie narzuca potrzeby i obowiązku budowy nowych.

## 6. Zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Mickiewicza w Białymstoku – inwestycja uzupełniająca - opis koncepcji architektonicznej i dane szczegółowe

W ramach **inwestycji uzupełniającej** proponowane jest doinwestowanie skweru im. ks. Henryka Szlegiera, wykonanie obiektów budowlanych zapewniających powiązania tego obszaru z terenami sąsiednimi. Przewiduje się realizację alei do ruchu pieszego wpisującą się w kontynuację ciągu rekreacyjno - spacerowego, a także doinwestowanie obszaru zieleni publicznej poprzez wyjątkowe nasadzenia, realizację elementów małej architektury, np. placu zabaw oraz budowli o charakterze parkowym czego efektem będzie stworzenie wyjątkowego miejsca ogólnodostępnego o najwyższych walorach krajobrazowo – przestrzennych.

Lokalizacja nowej zabudowy wielorodzinnej nie będzie generowała konieczności rozbudowy sąsiadującego układu komunikacyjnego. Natomiast doinwestowanie infrastruktury miejskiej wynikające z parametrów planowanej zabudowy zostanie określone i wykonane staraniem inwestora na etapie przygotowania i realizacji inwestycji.

## 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; sposób uwzględnienia wyróżniono podkreśleniem / w tym:*

- działki o nr geod. 2114 i 2115/1 – */teren inwestycji głównej/* położone są na obszarze oznaczonym symbolem: **1CS – tereny centrum śródmiejskiego** – dla którego określono następujące kierunki zagospodarowania:

### **OBSZARY URBANIZACJI**

#### **CS – tereny centrum śródmiejskiego**

*Funkcje podstawowe:*

- zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,
- zabudowa wielofunkcyjna (usługowo-mieszkaniowa).

*Funkcje uzupełniające:*

- tereny zieleni urządzonej,
- tereny przestrzeni publicznych,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,

*Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:*

- dążenie do kształtowania zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim (zwartym, ciągłym, intensywnym),
- kształtowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o różnorodnych formach (w tym apartamentowej, na wynajem),
- zachowanie i tworzenie powiązań najważniejszych przestrzeni publicznych z terenami otwartymi tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- kształtowanie standardów komunikacyjnych (w tym zasad ruchu samochodowego, parkowania, obsługi komunikacją zbiorową).

❖ **Teren inwestycji głównej przeznaczono** pod intensywną zabudowę wielofunkcyjną o charakterze śródmiejskim z zielenią towarzyszącą, miejscami postojowymi i usługami co najmniej w parterze projektowanej zabudowy od strony ul. Adama Mickiewicza.

- działka o nr geod. 2113 */teren inwestycji uzupełniającej, skwer im. ks. Henryka Szlegiera/* położona jest na obszarze oznaczonym symbolem: **1ZP – tereny zieleni urządzonej** – dla którego określono następujące kierunki zagospodarowania:

### **OBSZARY PODSTAWOWEGO SYTEMU PRZYRODNICZEGO**

#### **ZP – tereny zieleni urządzonej**

*Funkcje podstawowe:*

- ogólnodostępne tereny zieleni, w tym m.in. parki, parki leśne, ogrody osiedlowe, botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe,
- wody powierzchniowe,

*Funkcje uzupełniające:*

- obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne,
- inwestycje celu publicznego,
- komunikacja,
- infrastruktura techniczna,

*Kierunki kształtowania zagospodarowania:*

- kształtowanie przestrzeni publicznych w formie ogólnodostępnej zieleni urządzonej o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i estetycznych,
- kształtowanie obiektów i urządzeń sportu i rekreacji oraz obiektów małej architektury (w tym np. place zabaw, boiska itp.),
- działki o nr geod. 2113 /teren inwestycji uzupełniającej, skwer im. ks. Henryka Szlegiera/ dotyczą również następujące zagadnienia:

#### **OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYTEMU PRZYRODNICZEGO**

*Łączniki systemu przyrodniczego:*

(...) Łączniki systemu przyrodniczego są to tereny umożliwiające zachowanie ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy elementami obszarowymi systemu podstawowego i wspomagającego, pełniące funkcje dróg zasilania, a także zwiększające oddziaływanie systemu przyrodniczego na tereny zurbanizowane.

*Układ hydrograficzny:*

(...) Staw przy ul. A. Mickiewicza, sztuczny, zasilany dwoma ciekami zmeliorowanymi (okresowo suchymi) z Parku Konstytucji 3 Maja oraz wodami gruntowymi; posiada kontakt hydrauliczny z rz. Białą, oczyszczony i odrestaurowany. (na podstawie Uwarunkowań ...)

*Kierunki polityki przestrzennej*

(...) zachowanie lub odtworzenie naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz ochronę ekosystemów wodnych.

- ❖ **Utrzymano przeznaczenie terenu** jako - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzona – tj. terenu ogólnodostępnego i publicznego o funkcji przyrodniczo - rekreacyjnej z możliwością uzupełnienia wyposażenia i zagospodarowania w ramach umowy urbanistycznej.

- działka o nr geod. 2113 /teren inwestycji uzupełniającej, skwer im. ks. Henryka Szlegiera/ oraz ulice: Adama Mickiewicza i Podleśna należą do podstawowych przestrzeni publicznych,

**W kształtowaniu przestrzeni publicznych należy dążyć do:**

1) wzmocnienia roli istniejących oraz tworzenia nowych placów, ulic, skwerów i parków, umożliwiających kontakty społeczne oraz uczestnictwo w wydarzeniach oficjalnych, kulturalnych i komercyjnych;

(...)

4) tworzenia wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych;

- ulica Adama Mickiewicza posiada wyznaczony na rysunku „Korytarz ulicy”,

- ❖ **Odniesiono się** do konieczności utrzymania, dostępności i wzajemnych powiązań przestrzeni publicznych.

- ❖ **Uwzględniono parametry** ulicy Adama Mickiewicza położonej w wyznaczonym „korytarzu ulicy”.

- działki nr geod. 2114 i 2115/1 /teren inwestycji głównej/ wskaźniki zabudowy i zagospodarowania:

*Tabela 1. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do publicznych usług edukacyjnych i opiekuńczo-wychowawczych.*

*(...) Wiersz 3. Maksymalny zalecany promień dojścia pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)*

*Żłobki - 1000 m; Przedszkola: - 500 m; Szkoły podstawowe: - 800 m*

❖ **Wykazano odległości rzeczywiste** mieszczące się w wartościach zalecanych.

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

*(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,*

*Kolumna 1: Centrum śródmiejskie i miejsca centralne: - 15-25%.*

❖ **Przyjęto: 15%.**

*Tabela 7. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej.*

*(...) Wiersz 6. Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności,*

*Kolumna 1: Centrum śródmiejskie i miejsca centralne: - 50-80%.*

❖ **Przyjęto: 60%.**

### **Wysokość zabudowy**

Wprowadza się następujące kategorie wysokości zabudowy:

*3) do 25 m;*

*Ponadto wprowadza się obszary możliwości lokalizacji dominant wysokościowych projektowanych o maksymalnej wysokości do 60 m. Poza obszarami wskazanymi, dominanty mogą być lokalizowane również w miejscach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jako element wyróżniający istotnie kompozycyjnie przestrzeń urbanistyczne lub ważne funkcje budynków, stanowiące punkty orientacyjne w przestrzeni miejskiej.*

*Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów.*

*W wyjątkowych przypadkach (takich jak np. istniejące budynki wysokie, ustalenia obowiązujących planów miejscowych, wymagania technologiczne) można przekroczyć ww. wartości graniczne, pod warunkiem wykluczenia negatywnych skutków dla sylwety miasta lub widoków chronionych.*

*W strukturze przestrzennej miasta można wskazać charakterystyczne punkty widokowe umożliwiające obserwację panoram i sylwety miasta. Wśród nich szczególnie ważne są:*

*2) na kościół farny pw. Najświętszej Maryi Panny;*

*(...)*

*b) z ul. A. Mickiewicza (w rejonie skrzyżowania z ul. J. Kuronia).*

### **Kształtowanie sylwety miasta, w tym wysokości zabudowy, widoków i panoram**

*W kształtowaniu wysokości zabudowy należy dążyć do:*

*1) ochrony ważnych widoków na dominanty ogólnomiejskie, a w szczególności ograniczenia lokalizowania obiektów budowlanych i zieleni wysokiej zakłócających te widoki;*

*Za uzasadnione kompozycyjnie uznaje się lokalizowanie dominant:*

*1) w rejonach ważnych węzłów komunikacyjnych;*

*(...)*

*3) w rejonach „bram” wjazdowych do miasta lub poszczególnych jego części.*

❖ **Uwzględniono wytyczne dot. wysokości zabudowy i lokalizacji dominant:**

Na wydzielaniu wewnętrznym (A) zlokalizowano dominantę o wysokości do 38 m, a w odniesieniu do pozostałej zabudowy określono jej wysokość jako maksymalną do 25 m.



Foto. 7 Widok ze skrzyżowania ul. Adama Mickiewicza i Jacka Kuronia w kierunku do centrum ze wskazaniem /strzałką/ lokalizacji dominanty o wys. do 38 m. Oprac. autorskie.

Obszar planu położony jest w wyznaczonej na rysunku Nr 5 *Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego* - *Wysokość zabudowy*, strefie „ważnego widoku” stanowiącego jedną z przesłanek „ograniczeń wysokości”; - dotyczy widoku z rejonu skrzyżowania ul. Adama Mickiewicza i ul. Jacka Kuronia w kierunku do centrum miasta na kościół farny pw. Najświętszej Maryi Panny. Gabaryty nowej zabudowy położonej w strefie „ważnego widoku” nie naruszają widoku sylwety w/w kościoła ze strony południowej. Nową zabudowę planuje się na rzędnych terenowych poniżej, wznoszącej się ku górze zabudowy osiedla Mickiewicza i budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod Nr 42 przy ulicy Adama Mickiewicza po tej samej stronie ulicy i wysokości 12 kondygnacji. Kompozycja zespołu budynków w postaci nasłonecznionych wewnątrz otwartych w kierunku południowym z widokiem na staw i zieleni tworzy nową jakość przestrzeni zarówno dla jej mieszkańców jak i obserwatorów zewnętrznych. Projektowana dominanta będzie „identyfikatorem przestrzeni” i będzie informować o miejscu wjazdu z obwodnicy śródmiejskiej ulicą Adama Mickiewicza do śródmieścia i centrum Białegostoku. Jednocześnie, co wykazano na Foto. 7, dominanta nie narusza widoku na wieżę kościoła farnego pw. Najświętszej Maryi Panny i widok ten nadal pozostanie chroniony.

**Tabela 8. Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych.**

*Budownictwo mieszkaniowe intensywne; 1 mieszkanie, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 0,8 – max 1,0,*

❖ **Przyjęto: 1,0.**

*Budynki zamieszkania zbiorowego; 100 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 15,*

❖ **Przyjęto: 5.**

*Biura lokalne; 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 10,*

- ❖ **Przyjęto:** 5.  
*Szkoły, przedszkola; 100 zatrudnionych, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 10 – max 15,*
  - ❖ **Przyjęto:** szkoły, przedszkola, żłobki 10.  
*Szpitala, kliniki; 10 łóżek, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 2 – max 3,*  
*Przychodnie; 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 4 – max 8,*
  - ❖ **Przyjęto:** opieka zdrowotna: 2 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 4 miejsca do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej  
*Obiekty handlowe; 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 15 – max 20,*
  - ❖ **Przyjęto:** 15.  
*Obiekty gastronomiczne; 100 miejsc, Strefa I Jednostka Śródmieście: min. 5 – max 15,*
  - ❖ **Przyjęto:** 5.
- Ponadto zgodnie z kierunkami w „*Studium (...)*”:
- Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na parkingach ogólnodostępnych.*
- W jednostce Śródmieście (Strefa I), w przypadkach szczególnych, wynikających z uwarunkowań lokalnych, dopuszcza się stosowanie innych wskaźników niż określone w Tabeli 8, dostosowanych indywidualnie.*
- ❖ **Przyjęto:** zabudowa usługowa inna niż w/w: 10 miejsc/1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

## 8. Podsumowanie

**Projekt Zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Mickiewicza w Białymstoku w rejonie ulic Adama Mickiewicza i Podleśnej jest zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”.**

Projekt, 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.