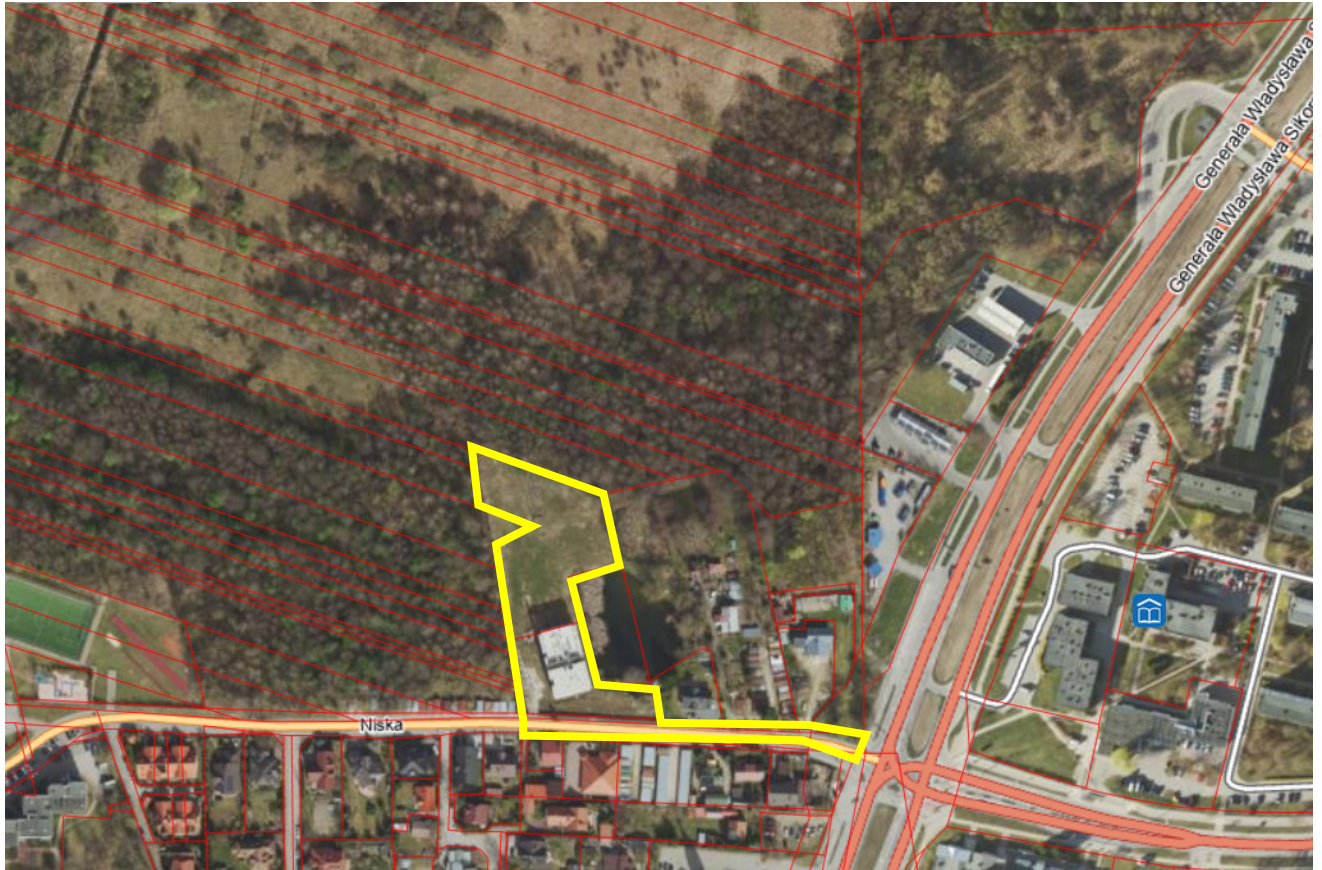


ANALIZA DO WNIOSKU

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA LEŚNA DOLINA W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: NISKIEJ I GEN. W. SIKORSKIEGO



Ortofotomapa – 2024 r.

źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

BIAŁYSTOK 10.02.2025 r.

W celu sprawniejszego i precyzyjniejszego przeanalizowania wniosku dotyczącego zintegrowanego planu inwestycyjnego została sporządzona analiza zawierająca m.in.:

- opis zakładanej inwestycji;
- propozycję inwestycji uzupełniającą do zrealizowania przez Inwestora;
- analizę rozwiązań m.in. w odniesieniu do ustaleń Studium, obowiązującego planu miejscowego, odległości inwestycji od najbliższego przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym,

z uwagi na zakładany charakter inwestycji – usługową, nie analizowano innych wskazanych elementów.

OPIS ZAKŁADANEJ INWESTYCJI

Zakładana inwestycja, lokalizowana w oparciu o wnioskowany zintegrowany plan inwestycyjny, obejmuje teren o pow. ok. 0,782 ha, położony w zachodniej części miasta Białystok, na osiedlu Leśna Dolina, ograniczony ulicami: Niskiej i Gen. W. Sikorskiego oraz doliną rzeki Białej. Teren objęty wnioskiem jest własnością wnioskodawcy (działki nr 683/13 i nr 683/14), pozostały obszar stanowi fragment ulicy Niskiej i należący do Gminy Białystok (ok. 0,197 ha), na którym planuje się inwestycję uzupełniającą.

Projekt zakłada wprowadzenie zabudowy usługowej oraz zieleni na działkach nr 683/13 i 683/14, które dzięki położeniu na skraju doliny rzeki Białej będą atrakcyjnym terenem pod tego typu działalność. Kwartal zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Niskiej, to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa. Zakładana zabudowa obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,585 ha i należy w całości do wnioskodawcy. **Inwestycja główna** polegać będzie na realizacji kompleksu zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu.

Koncepcja przewiduje prostą bryłę budynku, uzupełnioną zorganizowanymi terenami zieleni i komunikacją wewnętrzną. W ramach Hotelu zlokalizowane będą:

Parter:

- recepcja i foyer z kawiarnią,
- sala konferencyjna,
- strefa SPA,
- sale zabaw dla dzieci (zorganizowane imprezy urodzinowe itp.),
- zaplecze socjalne ,
- pokoje hotelowe z ok 8 - 10 łózkami,

Piętra 1 – 3: pokoje hotelowe do 20 łózek na kondygnacji, co daje ok. 60 łózek.

Planowana ilość łózek z hotelu ok 70.

W ramach przedsięwzięcia usługowego koncepcja zakłada realizację ok. 70 łózek hotelowych, przy czym powierzchnia zabudowy całego obszaru nie będzie wynosiła więcej niż 50 %. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego zakładana jest na poziomie 10 %, w tym na terenie wydzielienia wewnętrznego ZP będzie wynosiła 90%. Wysokość zabudowy będzie kształtować się do 4 kondygnacji nadziemnych. W ramach inwestycji powstaną również parkingi oraz obszary zieleni urządzonej i miejsca rekreacji oraz wypoczynku. Realizację zieleni urządzonej zakłada się wzdłuż ulicy Niskiej, a zieleni o charakterze naturalnym wraz z urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi w ramach planowanej inwestycji, na terenach graniczących z doliną rzeki Białej, wewnątrz kwartału. Fragment terenów doliny rzeki Białej będzie więc zagospodarowany wspólnie z terenami inwestycyjnymi.

Lokalizacja zabudowy usługowej będzie generowała konieczności realizacji niezbędnego układu komunikacyjnego w ramach przeznaczenia usługowego i połączenia planowanej inwestycji z ul. Niską.

W związku z brakiem chodnika w ulicy Niskiej (po stronie planowanej inwestycji) zakłada się jego wykonanie w ramach projektowanego przedsięwzięcia i na koszt Inwestora (właściciela tego terenu) – jako **inwestycji uzupełniającej**. Taką realizację dopuszcza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art. 37ed. 1. *Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.*

2. *Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:*

- 1) *przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;*
- 2) *pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;*
- 3) *pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3*

ANALIZA

Zgodnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku”, uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., i zmienionym uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. obszar objęty opracowaniem jest położony w obszarze wewnętrznym miejskim i zaliczony do kategorii:

AG – tereny aktywności gospodarczej, gdzie funkcją podstawową jest zabudowa produkcyjna, zabudowa magazynowo-składowa, zabudowa parków technologicznych oraz centrów wystawienniczych, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych (usługi nierynkowe), tereny zieleni urządzonej, tereny przestrzeni publicznych, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach. **Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania na tym obszarze:** kształtowanie zespołów zabudowy produkcyjnej i usługowej służących prowadzeniu działalności gospodarczej, modernizacja lub wymiana zabudowy wymagającej przekształceń, zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych, powiązań z terenami systemu przyrodniczego miasta.

ZN – tereny zieleni naturalnej, gdzie funkcje podstawowe to tereny zieleni o dużym potencjale biotycznym, w tym m.in. zadrzewienia, łąki, nieużytki, wody powierzchniowe.

Funkcje uzupełniające: obiekty (z wyłączeniem budynków) i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne, inwestycje celu publicznego, komunikacja, infrastruktura techniczna.

Kierunki kształtowania zagospodarowania: utrzymanie swobodnego przepływu wód, kształtowanie zagospodarowania w kierunku zachowania i adaptacji zieleni nadwodnej, istniejących zadrzewień i roślinności naturalnej, obejmowanie ochroną prawną obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, możliwość kształtowania zagospodarowania rekreacyjnego i wypoczynkowego (w tym np. ścieżek, kładek, pomostów i innych obiektów małej architektury) oraz urządzeń wodnych, przeciwdziałanie zniekształcaniu rzeźby terenu i stosunków wodnych, zapewnienie racjonalnego zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poprzez: zakaz realizowania nowej zabudowy, nakaz wykonania planowanych obiektów i urządzeń, jako odpornych na działanie wód wezbraniowych, zakaz zmiany rzeźby terenu.

Obszar ZN tworzy podstawowy system przyrodniczy i jest to obszar o najwyższych walorach przyrodniczych, mające znaczenie dla funkcjonowania całego miasta lub regionu, pełniące nadrzędne funkcje przyrodnicze (głównie klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną) oraz podporządkowane im funkcje poza przyrodnicze (estetyczną, rekreacyjno-wypoczynkową).

Tereny zieleni naturalnej (kategorii ZN) to świadomie kształtowane tereny o dużym potencjale biotycznym, których funkcją podstawową jest poprawa funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta, zachowanie powiązań w systemie przyrodniczym oraz pełniące funkcje estetyczne i wypoczynkowe;

Obszary tworzące podstawowy system przyrodniczy są rekomendowane do wyłączenia spod zabudowy. Należy je traktować jako nienaruszalny zasób środowiska przyrodniczego Białegostoku. Są to tereny, które nie powinny zmienić swojego charakteru i przeznaczenia w długiej perspektywie czasowej. Obszary te, charakteryzujące się najwyższą bioróżnorodnością, są niezbędne dla kształtowania jakości życia mieszkańców Białegostoku, ze względu na zdolność retencjonowania wody, kształtowanie lokalnego klimatu i regenerację powietrza oraz walory krajobrazowe, rekreacyjne i dydaktyczne.

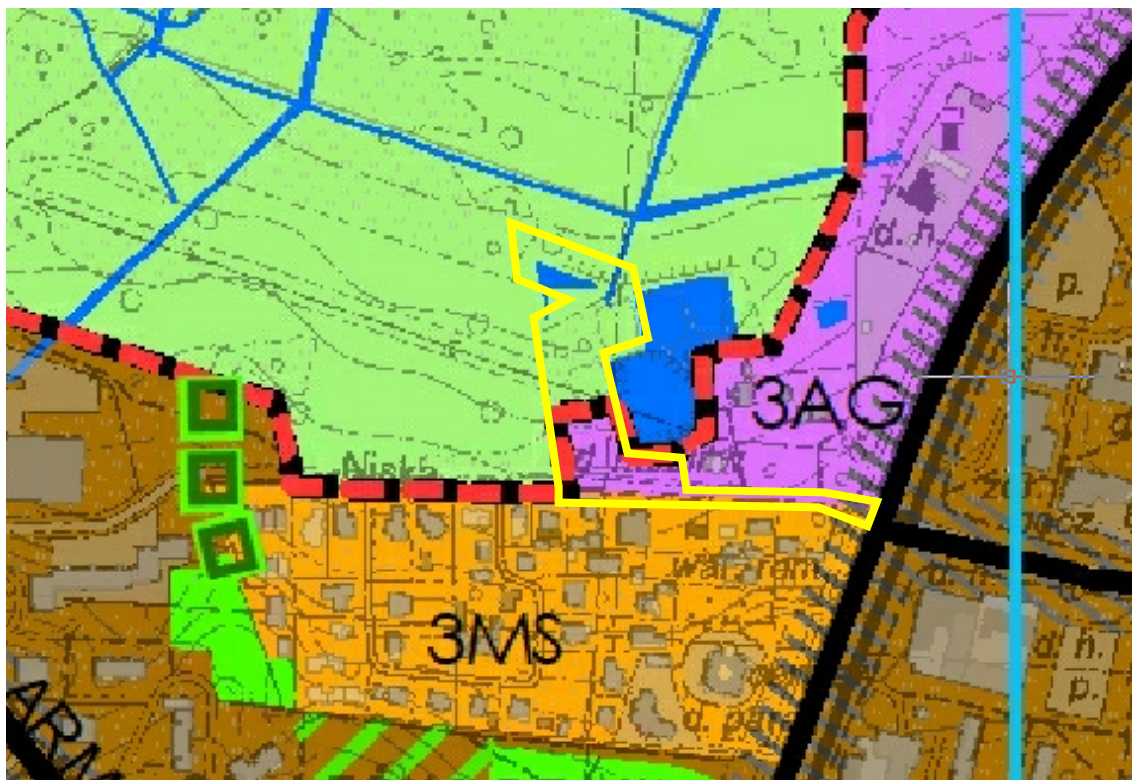
Na obszarach tworzących podstawowy system przyrodniczy miasta należy dążyć do:

- 1) zakazu zabudowy, z wyjątkiem dopuszczeń określonych w Rozdziale 2;*
- 2) zakazu realizacji urządzeń i instalacji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów związanych z ochroną środowiska), z wyjątkiem przedsięwzięć celu publicznego, w tym służących poprawie stanu środowiska lub obsługi mieszkańców, pod warunkiem zastosowania rozwiązań najkorzystniejszych z punktu widzenia ochrony środowiska;*
- 3) zakazu dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, szczególnie robót powodujących trwałe obniżenie poziomu wód podziemnych lub ograniczenie zasilania poziomów wodonośnych, cieków i zbiorników wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona środowiska przyrodniczego, zrównoważona gospodarka wodna i cele publiczne;*
- 4) zakazu wydobywania kopalin dla celów gospodarczych;*
- 5) zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, z wyjątkiem niezbędnych prac związanych z:*
 - a) zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, przeciw podtopieniom,*
 - b) utrzymaniem i budową, odbudową i modernizacją urządzeń wodnych,*
 - c) budową inwestycji celu publicznego oraz udostępnianiem terenów rekreacyjnowypoczynkowych;*
- 6) zakazu zasypywania, osuszania i niszczenia terenów podmokłych, zabagnionych i naturalnych obniżen terenowych (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego);*
- 7) utrzymania gruntów leśnych, z wyjątkiem realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego oraz funkcji sportowo-rekreacyjnych;*
- 8) ochrony dolin rzecznych, pełniących przede wszystkim funkcje retencyjne, przed zabudową i zainwestowaniem innym niż tereny zieleni;*
- 9) kształtowania ciągłości funkcjonalno-przestrzennej terenów zieleni za pomocą ścieżek rowerowych i ciągów spacerowych;*
- 10) rekreacyjno-wypoczynkowego udostępniania lasów i terenów dolin rzecznych.*

Ponadto Studium dopuszcza utrwalenie: ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych, istniejących enklaw zabudowy, czy dokończenie rozpoczętych zespołów urbanistycznych - o odmiennych funkcjach niż ustalone dla poszczególnych kategorii terenów – na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Granice poszczególnych obszarów wyznaczonych kategorii terenów dostosowane są do skali mapy. Szczegółowe ich określenie nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – Rozdział 2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy (strona 537).

Również Studium wskazuje, że: 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. – (strona 547 Studium).

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



Fragment rysunku - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – struktura funkcjonalno-przestrzenna - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku,
 źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

Komunikacja

Istniejący przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w odległości 400 m.

Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych (strefa II obszar wewnętrzny) zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku są podstawą do określenia w planach miejscowych liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych. Zgodnie z Studium przewidziano dla budynków zamieszkania zbiorowego na 100 łózek – 15 miejsc;

Obiekty handlowe: minimum 25 miejsc /1000 m² pow. użytkowej;

Obiekty gastronomiczne: minimum 20 miejsc /100 miejsc.

ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA ZPI są zgodne ze STUDIUM

Wskaźniki dla zabudowy

Teren aktywności gospodarczej:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny) **10 - 25 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar wewnętrzny) **40 - 60 %**

Teren zieleni naturalnej:

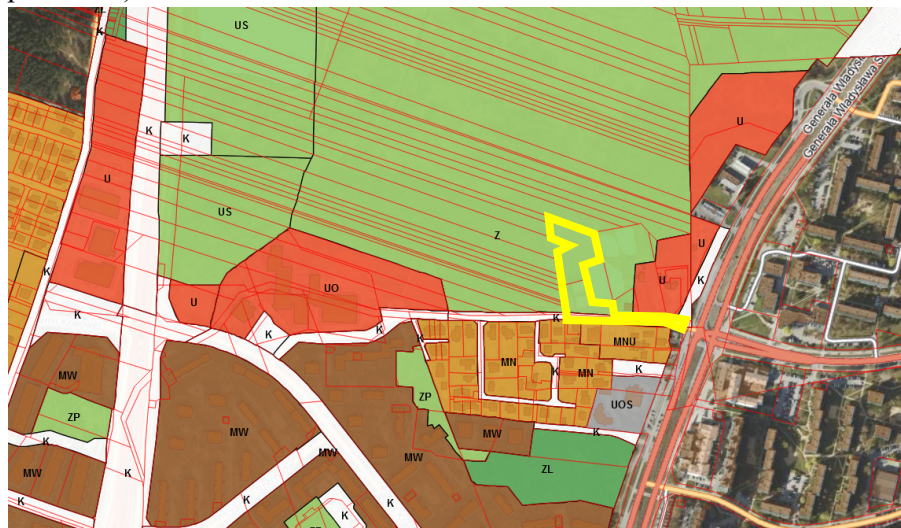
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny) **90 - 100 %**

Zgodnie ze Studium: W wyjątkowych przypadkach (takich jak np.: istniejący stan zagospodarowania, wymagania ład przestrzennego, uwarunkowania ekofizjograficzne, ustalenia obowiązujących planów miejscowych) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można ustalić inne wskaźniki, w dostosowaniu do warunków lokalnych.

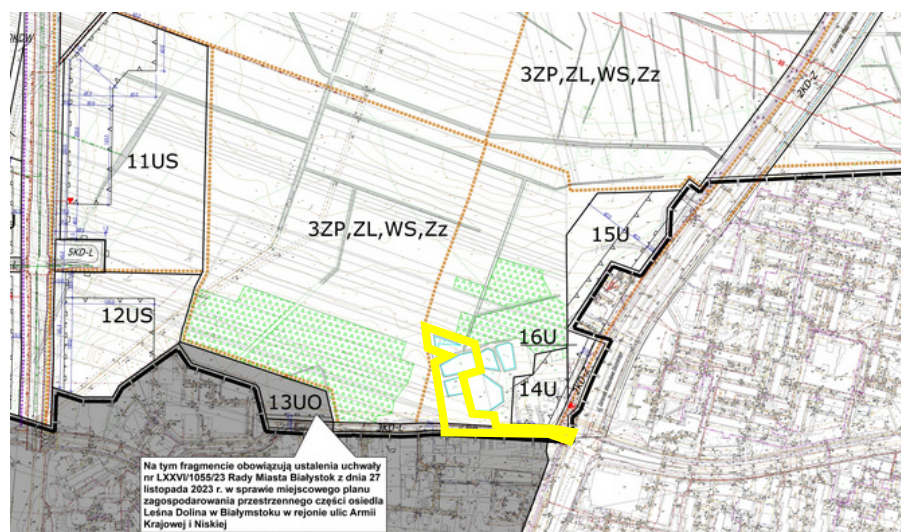
ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA ZPI zgodne ze STUDIUM

Obowiązujący plan miejscowy

Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II) UCHWAŁA NR XXVIII/281/12 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 28 maja 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2012 r. poz. 1757)



Przeznaczenie terenu wynikające z obowiązującego planu miejscowego, źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany



Rysunek obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **3ZP,ZL,WS,Zz** i **4ZP,WS,Zz** przeznacza się pod zielenią urządzoną, lasy, wody śródlądowe na potencjalnych terenach zalewowych.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II niniejszej uchwały.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 stanowią przestrzeń publiczną, których zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) wprowadzenie gatunków roślin charakterystycznych dla siedliska;
- 2) kształtowanie biologicznej obudowy brzegów rzeki Białej i Bażantarki oraz zbiorników wodnych (z wyjątkiem obudowy istniejących stawów zlokalizowanych w rejonie ul. Niskiej);
- 3) ochronę wód otwartych oraz utrzymanie i kształtowanie biologicznie czynnych naturalnych rozlewisk poprzez np. renaturalizację przyrodniczą brzegów koryta rzeki;
- 4) obsługę komunikacyjną od otaczających ulic miejskich;
- 5) pozostawienie istniejącego lasu w dotychczasowym użytkowaniu jako grunt leśny do zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się:
 - a) realizację:
 - miejsc do wypoczynku,
 - placów zabaw,
 - mostków, kładek i innych budowli hydrotechnicznych związanych z zagospodarowaniem terenów przyległych do rzeki,
 - stawów, zbiorników małej retencji,
 - zieleni urządzonej (nasadzenia roślin w grupach tworzące krajobraz otwarty),
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz rowów,
 - ścieżek spacerowych (w tym przyrodniczych) i rowerowych wykonanych z naturalnych materiałów przepuszczających wody deszczowe takich jak: drewno, piasek, kamień itp.
 - urządzeń towarzyszących w postaci obiektów małej architektury wzdłuż ciągu spacerowego lub rowerowego,
 - budowę wież widokowych o wysokości do 7 m,
 - dróg eksploatacyjnych;
 - b) zmianę profilu koryta rzeki Białej i Bażantarki oraz stawów w celu retencjonowania wody lub poprawy drożności przepływu wód,
 - c) zagospodarowanie terenów w połączeniu z sąsiednimi terenami inwestycyjnymi;
- 7) zakazuje się:
 - a) realizacji ścieżek spacerowych i rowerowych wykonanych z materiałów innych niż określono w pkt 6 lit. a),
 - b) stosowania utwardzeń betonowych brzegów koryta rzeki i stawów,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub utrzymaniu siedlisk podmokłych i realizacji zbiorników wodnych,
 - d) podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów służących zapewnieniu powiązań funkcjonalnych, grobli i obwałowań zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracyjnych.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości z tego tytułu.

Zintegrowany planem inwestycyjny obejmujące zmianę przeznaczenia terenów określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części doliny rzeki Białej w Białymstoku (odcinek w rejonie osiedla Leśna Dolina i Słoneczny Stok do Al. Jana Pawła II) wpisując się jednocześnie w jego podstawowe założenia, poprzez uwzględnienie powiązań z terenami otaczającymi, a obsługa komunikacyjna zakłada wpisanie w istniejący układ drogowo-uliczny obowiązującego planu.