

ANALIZA DO WNIOSKU

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Antoniuk w Białymstoku
w rejonie ulicy Świętokrzyskiej**

Białystok, marzec 2025 r.

1. Otoczenie prawne

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Zintegrowany Plan Inwestycyjny zwany dalej ZPI jest szczególną formą planu miejscowego uchwalanego przez radę gminy na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta (Art. 37ea ustawy).

ZPI obejmuje swoim zasięgiem obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej. Inwestycja uzupełniająca wspiera inwestycję główną i jest niezbędna do jej realizacji. Do inwestycji uzupełniających zaliczane są działania służące obsłudze inwestycji głównej. Są to przede wszystkim przedsięwzięcia związane ze zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania gruntów i obiektów, jak również przebudowy sieci uzbrojenia terenu, dróg publicznych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, innych obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej. Zakres inwestycji uzupełniającej jest przedmiotem negocjacji pomiędzy inwestorem a gminą.

2. Opis planowanej inwestycji

Inwestycja planowana w ramach ZPI obejmuje działki nr 172/12, 172/14, 172/16, 172/38 i 172/39 o łącznej powierzchni 4,9308 ha położone w obrębie geodezyjnym Antoniuk pomiędzy ul. Świętokrzyską a rzeką Białą.

Inwestycja główna

Inwestycja główna obejmuje obszar o powierzchni 3,6898 ha położony od strony ul. Świętokrzyskiej i polegać będzie na realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o wysokości VIII kondygnacji nadziemnych, uzupełnionej usługami w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz zagospodarowaniem terenu. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się uzyskanie około 33290 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej oraz około 1290 m² powierzchni użytkowej usługowej. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego wyniesie min. 40% terenu, tj. około 14760 m².

Budynki mieszkalne wielorodzinne kształtowane będą w sposób kreujący dziedzińce z przeznaczeniem rekreacyjnym na potrzeby poszczególnych wspólnot. Planowane tereny biologicznie czynne realizowane będą z zachowaniem zasady ciągłości w ramach komunikacji pieszej z maksymalizacją terenów zielonych, na których przewiduje się nasadzenia zieleni wraz z elementami małej retencji.

Realizowana w ramach inwestycji zabudowa zakłada powstanie około 679 mieszkań (przy średniej powierzchni mieszkania na poziomie ok. 50 m²). Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych związanych z funkcją mieszkaniową wyniesie 747 (minimum 1,1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie). Dodatkowo przewiduje się 26 miejsc postojowych na potrzeby usług (minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług).

Inwestycja uzupełniająca

W ramach inwestycji uzupełniającej inwestor zobowiązuje się do zagospodarowania około 1,2410 ha terenów zieleni rządzonej publicznej nad rzeką Białą, w ramach której przewiduje się plac zabaw, siłownię, boisko wielofunkcyjne, alejki spacerowe wzbogacone obiektami małej architektury. Zakres tej inwestycji zostanie doprecyzowany w umowie urbanistycznej.

Inwestycja ta po zrealizowaniu zostanie przekazana Gminie Białystok, co również będzie przedmiotem umowy urbanistycznej.

"Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno - przestrzenna"

1. Kategorie terenów (w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta):
 - **ZPS** – tereny zieleni urządzonej z udziałem obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
 - **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności + wspomagający system przyrodniczy;
2. Standardy mieszkaniowe w zakresie budownictwa wielorodzinnego:
 - a) 30 - 35 m² powierzchni całkowitej na osobę,
 - b) 2 osoby na lokal mieszkalny;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności:
obszar wewnętrzny – miejski **25 - 30 %**,

"Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25 %."

$$25-30\% \times 1,6 = 40-48\%$$

4. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

- Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności:

obszar wewnętrzny – miejski **35 - 50%**,

"Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40 %."

$$35-50\% \times 0,8 = 28-40\%$$

5. Wysokość zabudowy:

Wg rys. 5 "Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - wysokość zabudowy" do **25 m** (z ograniczeniem do 260 m n.p.m.)

6. Tereny wyłączone spod zabudowy (pkt.2.5.):

Do wyjątków zalicza się lokalizację budynków:

2) sportowych lub związanych z obsługą terenów sportowych na terenach ZPS;

3) związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową na terenach publicznych terenów zieleni (parków, ogrodów osiedlowych);

7. Ochrona zasobów wodnych i ich jakości (pkt.3.3.2):

1) w odniesieniu do cieków oraz zbiorników wodnych: [...]

d) ograniczania lokalizowania zabudowy w odległości 10 m oraz groduzenia w odległości mniejszej niż 5 m od górnej krawędzi skarpy cieków i zbiorników wodnych położonych na terenach tworzących system przyrodniczy

8. Wskaźniki miejsc postojowych - strefa II obszar wewnętrzny:

- Budownictwo mieszkaniowe intensywne - **min. 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie**

- Obiekty handlowe - **min. 20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej.**

4. Analiza standardów urbanistycznych projektowanej inwestycji

W celu poprawy jakości życia mieszkańców Białegostoku zostały przyjęte standardy urbanistyczne, jakie powinny zostać spełnione przy zagospodarowaniu terenów z funkcją mieszkaniową. Standardy te zostały określone w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r. i zmienionego uchwałą Nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z dnia 18 grudnia 2023 r. oraz w uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku.

Z danych podanych w „Raporcie o stanie miasta Białegostoku za 2023 r.” wynika, że na osiedlu Antoniuk zameldowanych na stałe jest 13 503 osoby.

Na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową może powstać około 679 lokali mieszkalnych.

Zgodnie z danymi Ministerstwa Rozwoju i Technologii za rok 2022 na jedno mieszkanie w Polsce przypada średnio 2,42 osoby. Stosując ten przelicznik można oszacować, że po zrealizowaniu planowanej zabudowy mieszkaniowej przybędzie 1643 nowych mieszkańców osiedla Antoniuk.

Przyjęty w wskaźnik w studium, do którego należy dążyć to 2 osoby na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej, co pozwoliłoby prognozować 1358 mieszkańców na obszarze objętym ZPI. W analizie przyjęto wskaźnik za rok 2022 tj. 2,42 osoby na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej.

Obecna liczba mieszkańców os. Antoniuk	13 503
Szacunkowa liczba nowych mieszkańców na terenie ZPI w rejonie ul. Świętokrzyskiej	1 643
Razem	15 146

Standardy urbanistyczne określone w Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018r.:

„1) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej od:

a) przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym:

- w przypadku stref I i II - 300 m,

- w przypadku strefy III - 500 m,

b) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - 750 m,

c) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej - 750 m;

2) maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² - 750 m

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:

- dodatkową liczbę uczniów, którą jest w stanie przyjąć szkoła podstawowa – nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców, tj. około 173 uczniów
- dodatkową liczbę dzieci w wieku przedszkolnym, którą jest w stanie przyjąć – nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców, tj. około 86 dzieci.

Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” dotyczące standardów urbanistycznych przedstawiają się następująco:

Dążąc do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych należy rezerwować tereny pod funkcje publiczne, takie jak: oświata, służba zdrowia, kultura, wypoczynek, rekreacja, sport, stosując poniższe wskaźniki. Wskaźniki dotyczące zapewnienia

dostęp do usług publicznych będą stanowiły wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych i mogą być uściślone indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych.

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

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

		Żłobki	Przedszkola	Szkoły podstawowe
1.	Powierzchnia działki	0,3 ha	0,4 ha	1,5 - 2 ha
2.	Liczba mieszkańców na 1 obiekt	4 tys.	4 - 5 tys.	7 500
3.	Maksymalny zalecany promień dojazdu pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)	1 000 m	500 m	800 m
4.	Maksymalny zalecany promień dojazdu pieszego (obszar zewnętrzny – przedmieście)	2 000 m	1 200 m	1 500 m

Tabela 4. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do ogólnodostępnych terenów zieleni i wypoczynku.

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

	program	Minimalna powierzchnia	Wskaźnik powierzchniowy na jednego mieszkańca	Maksymalny promień dojazdu
1.	Ogród osiedlowy z boiskami sportowymi	2 ha	6 m ²	500 m
2.	Park z zespołem sportowym	4 ha	7 m ²	1000 m

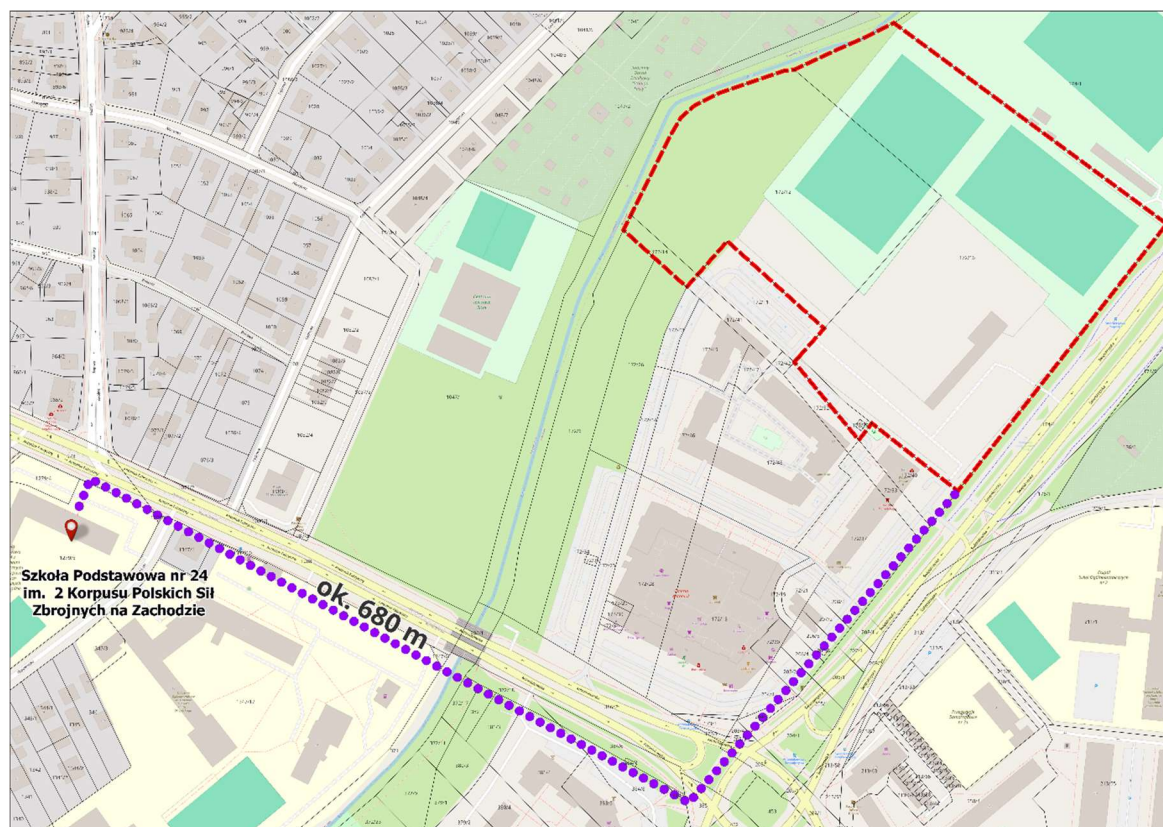
Obszar objęty granicami ZPI znajduje się w strefie II:

Obszar wewnętrzny – miejski stanowią tereny zurbanizowane zlokalizowane wokół historycznego centrum miasta. Obszar należy kształtować jako przestrzeń o typowo miejskim charakterze, wielofunkcyjnej strukturze, dobrej dostępności w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przewiduje się lokalizację obiektów i instytucji kształtujących „miejskość” i podkreślających regionalną, a docelowo metropolitalną rangę miasta.

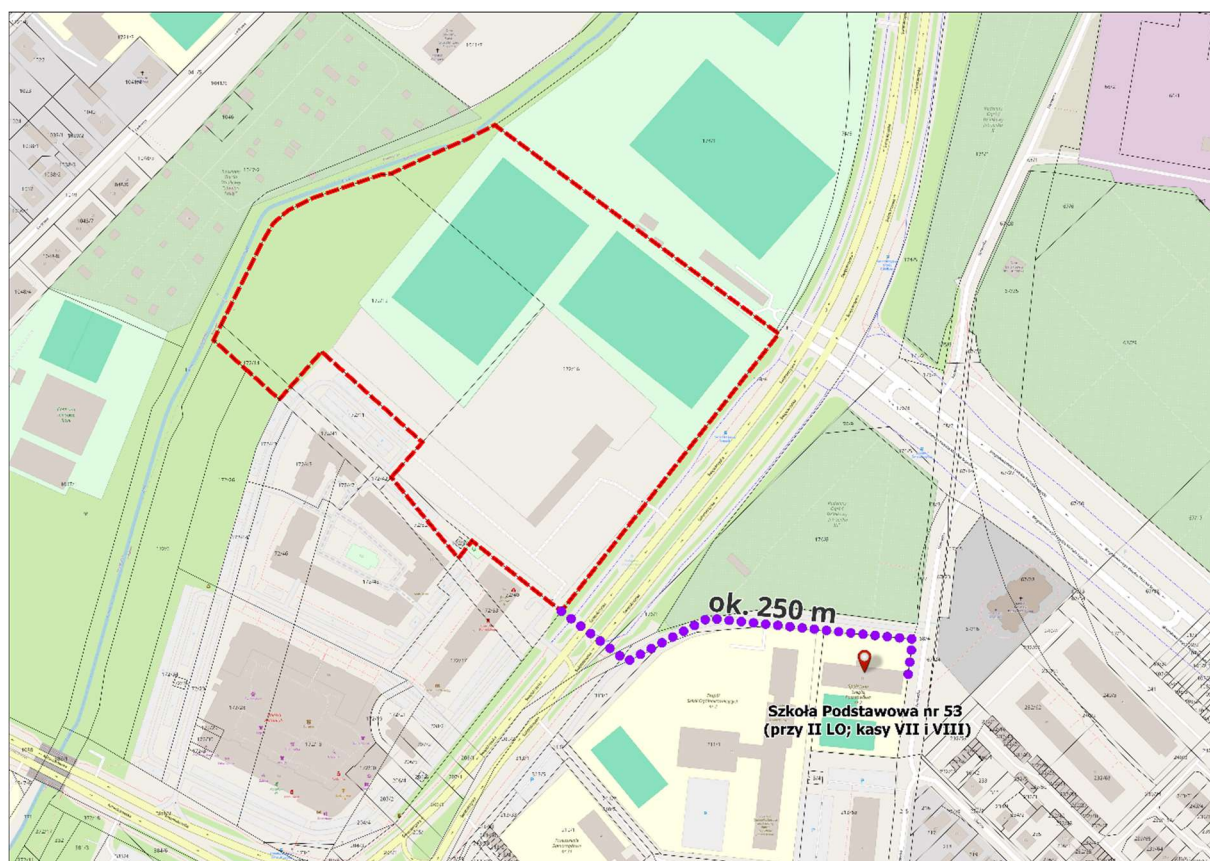
W sąsiedztwie obszaru objętego granicami ZPI znajdują się:

Szkoły podstawowe:

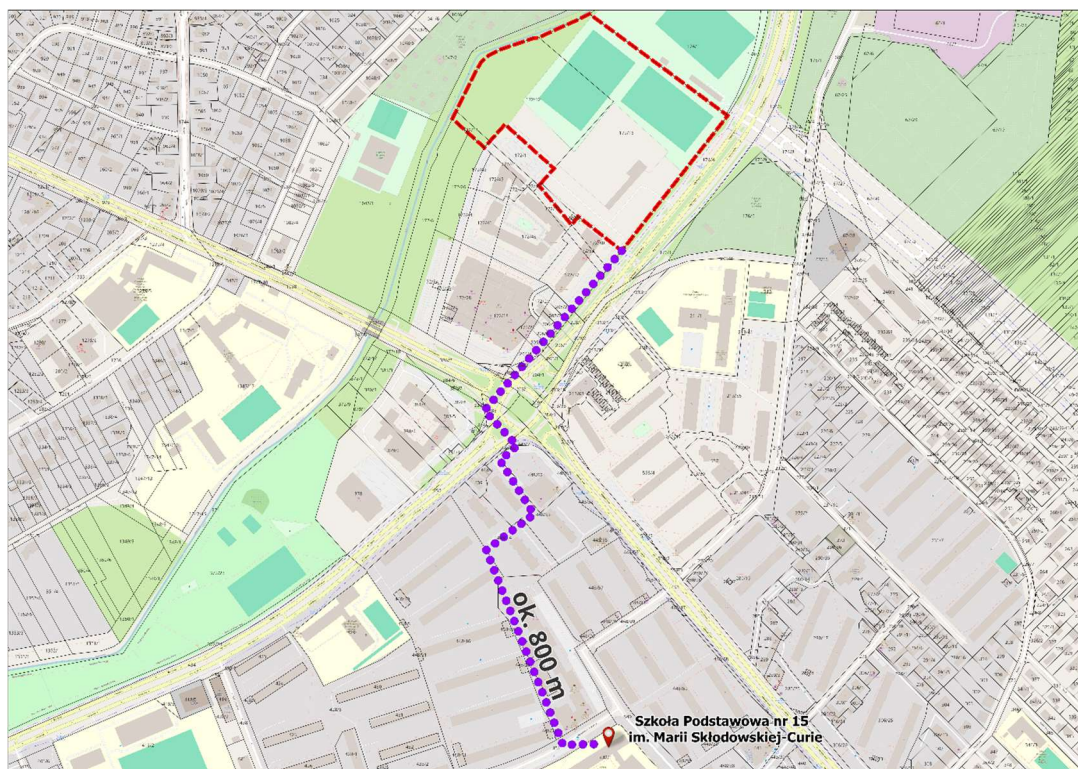
1. Szkoła Podstawowa nr 24 im. 2 Korpusu Polskich Sił Zbrojnych na Zachodzie przy ul. Antoniuk Fabryczny 5/7 – w odległości dojazdu około 680 m od granic ZPI



2. Szkoła Podstawowa nr 53 (przy II LO; klasy VII i VIII) przy ul. Narewskiej 11 – w odległości dojścia około 150 m od granic ZPI

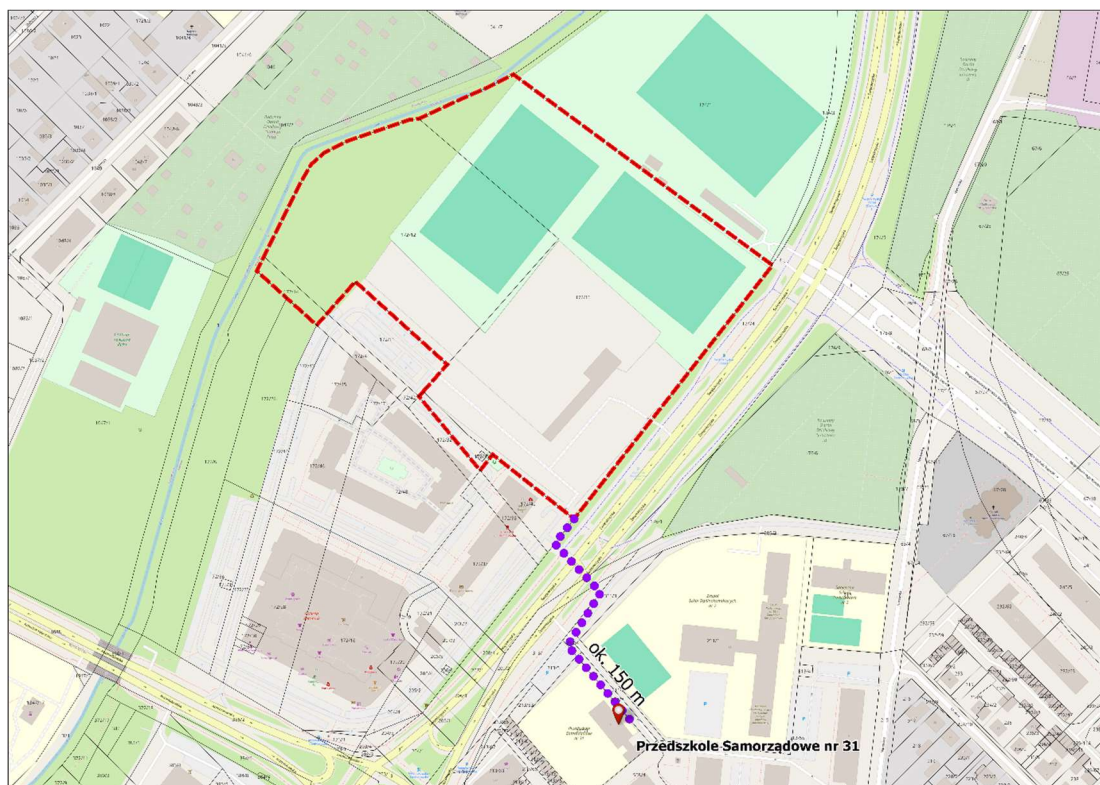


3. Szkoła Podstawowa nr 15 im. Marii Skłodowskiej-Curie przy ul. Broniewskiego 1 – w odległości dojazdu około 800 m od granic ZPI

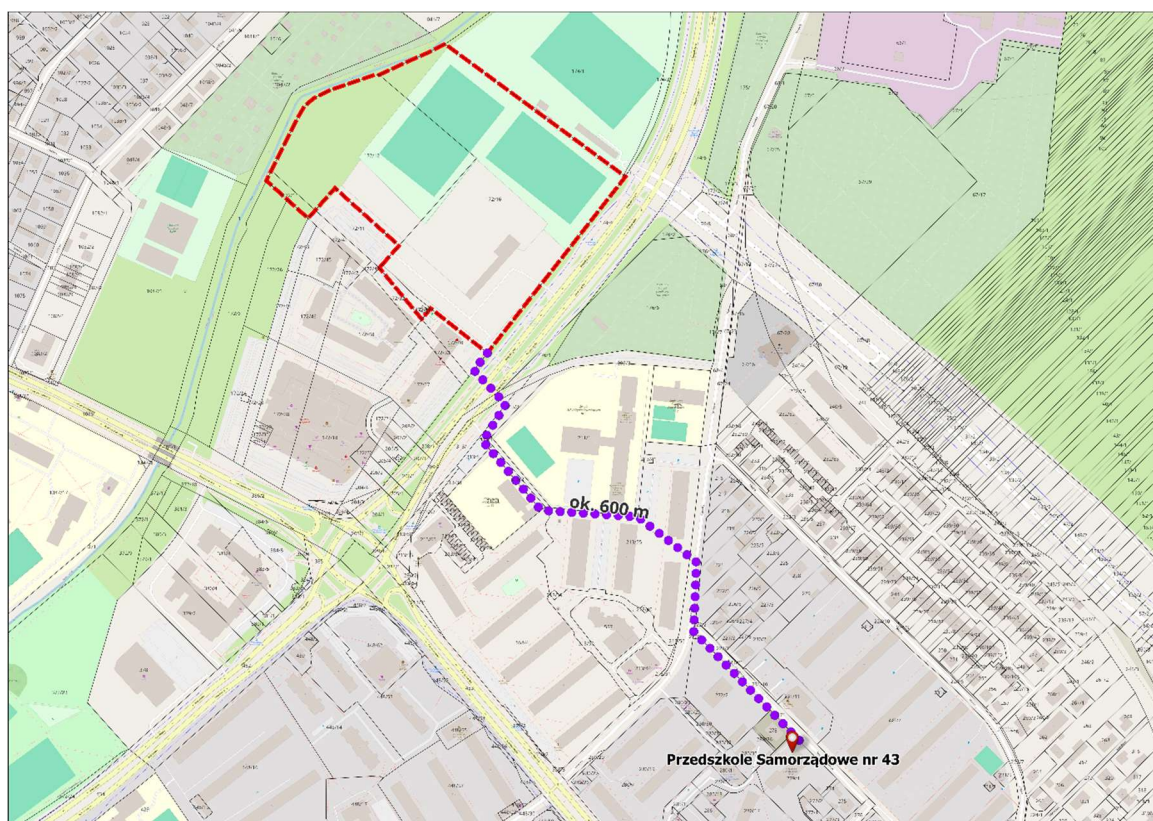


Przedszkola

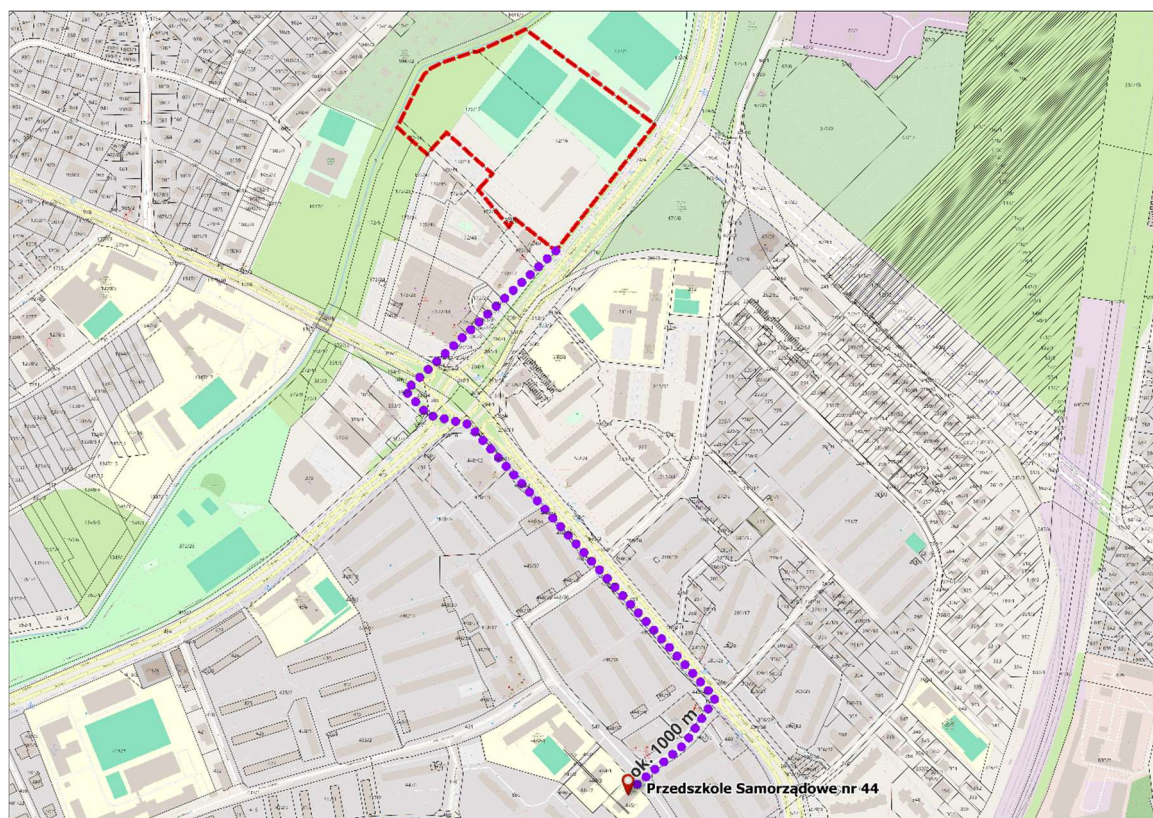
1. Przedszkole Samorządowe nr 31 w Białymstoku przy ul. Świętokrzyskiej 4 – w odległości dojazdu około 150 m od granic ZPI



2. Przedszkole Samorządowe nr 43 ul. Bartosza Głowackiego 3 – w odległości około 600 m od granic ZPI

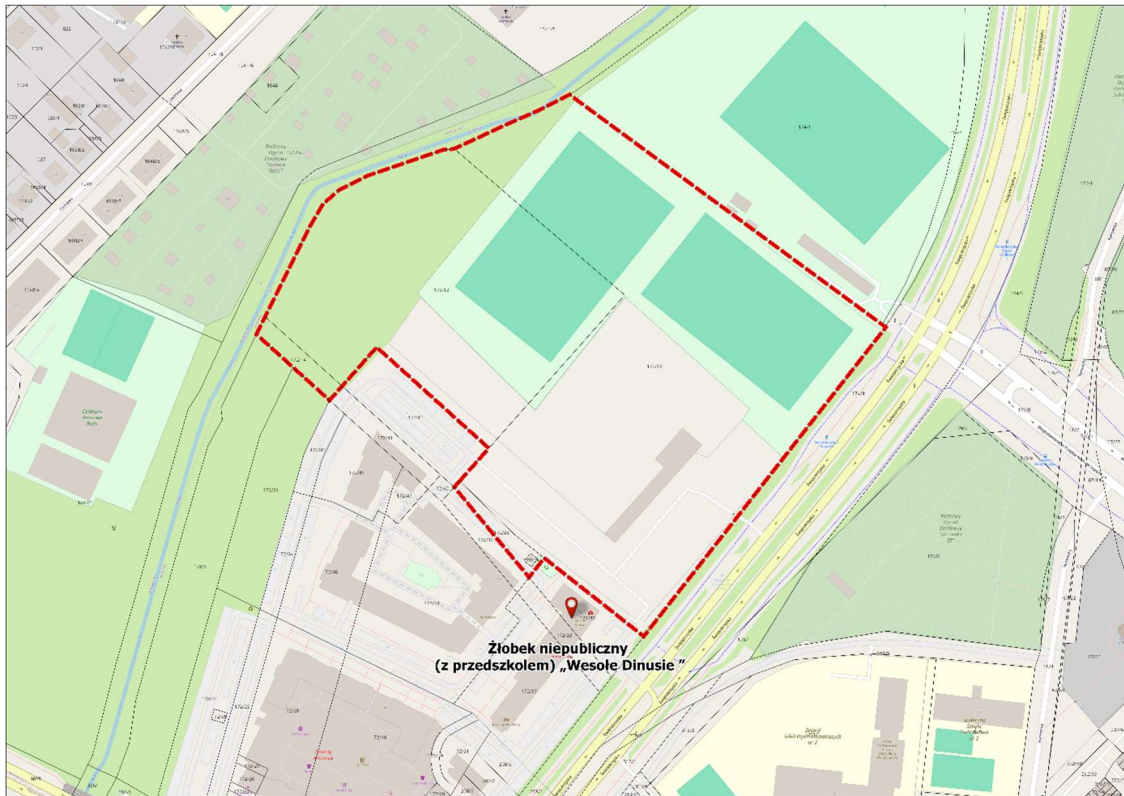


3. Przedszkole Samorządowe nr 44 przy ul. Antoniukowskiej 9 – w odległości dojścia około 1000 m

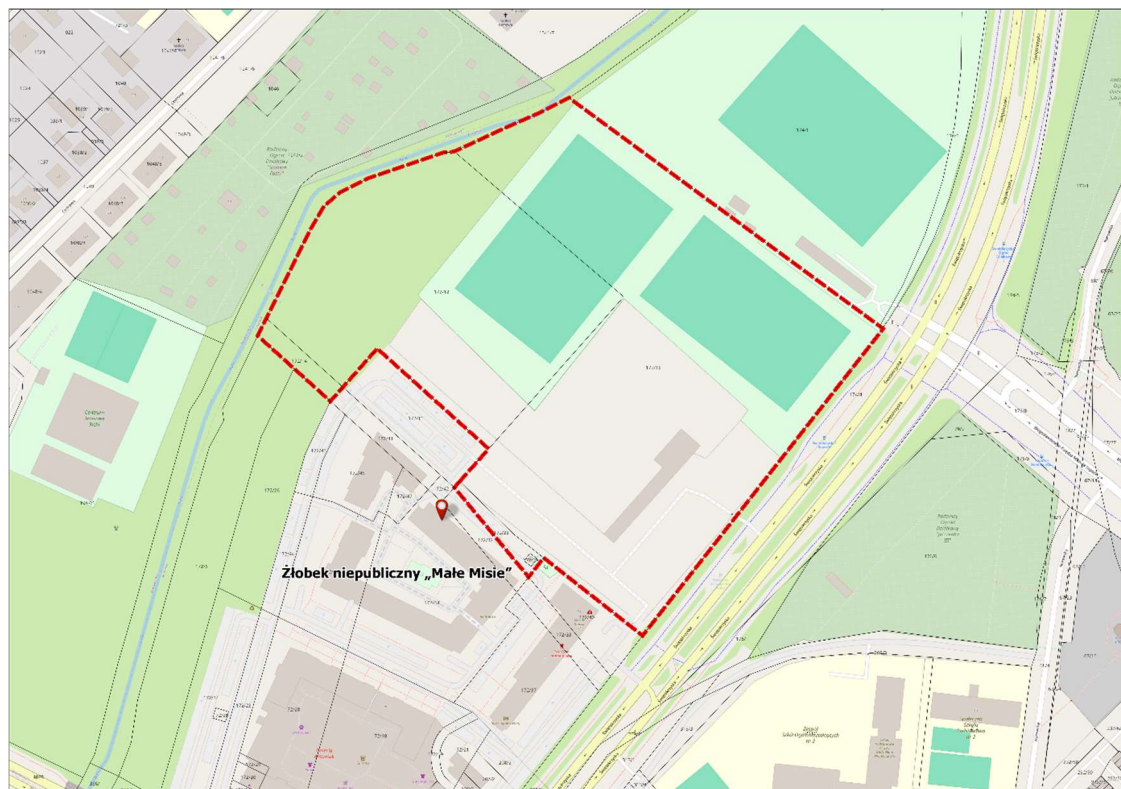


Żłobki

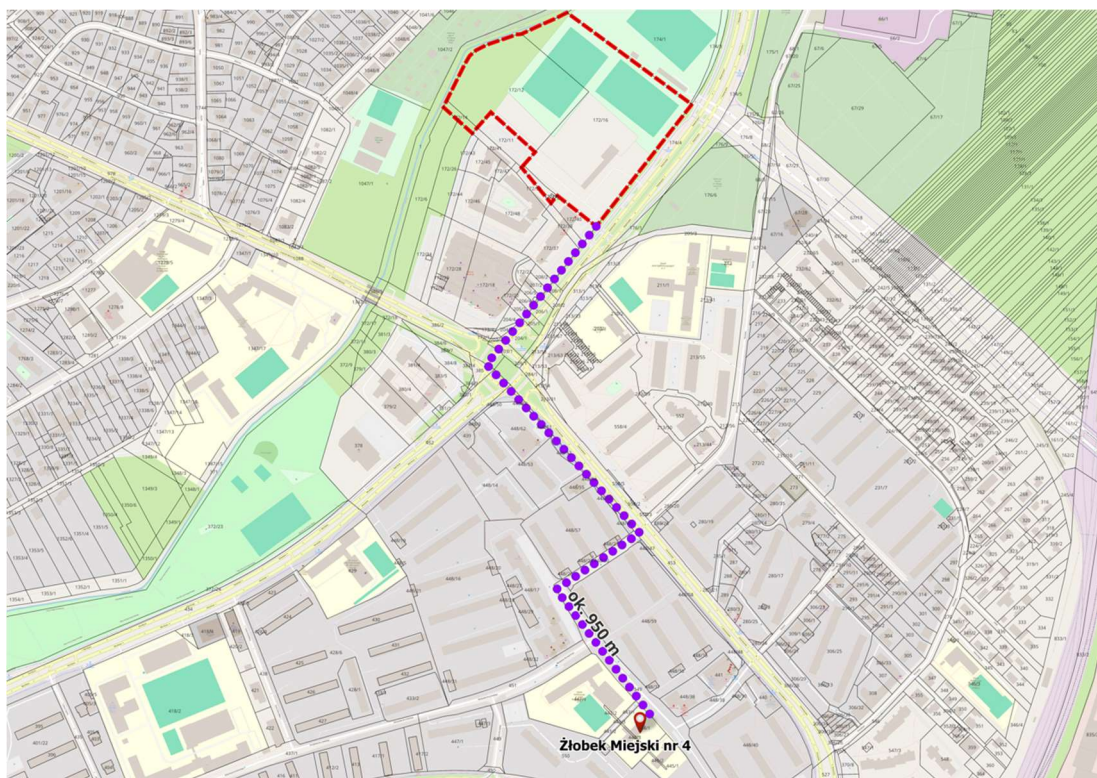
1. Żłobek niepubliczny (z przedszkolem) „Wesołe Dinusie” przy ul. Świętokrzyskiej 5A – na terenie przyległym do granic ZPI



2. Żłobek niepubliczny „Małe Misie” przy ul. Antonikowskiej 60 – na terenie przyległym do granic ZPI.

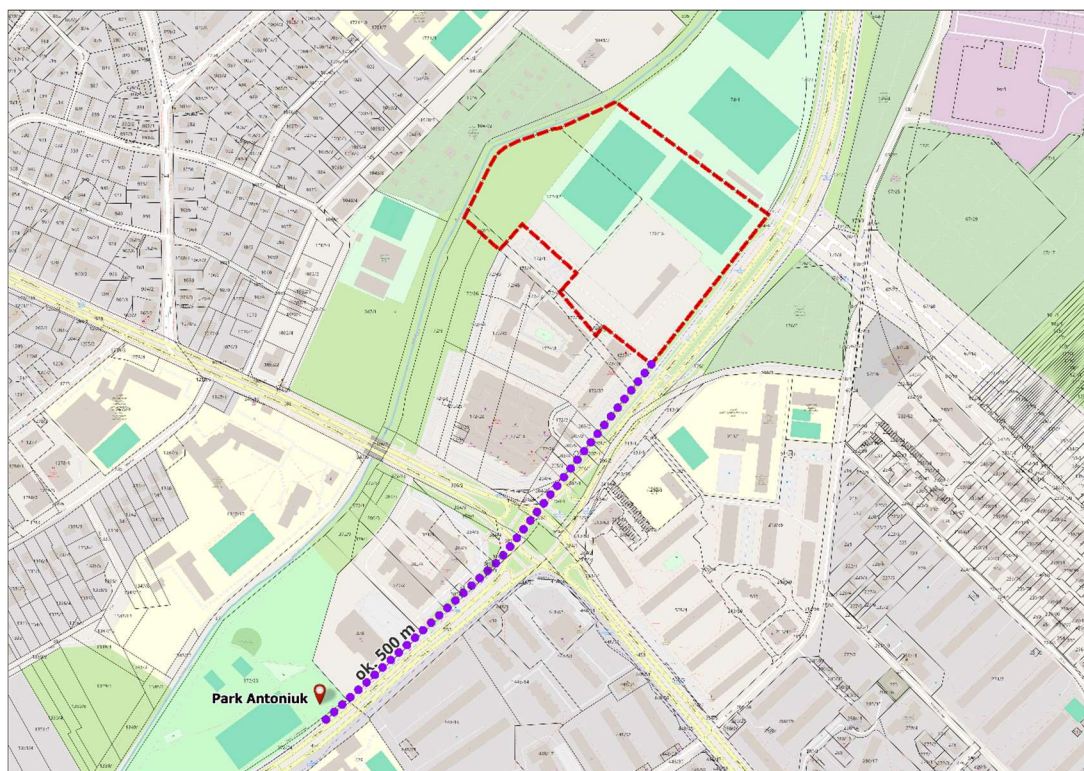


3. Żłobek Miejski nr 4 przy ul. Broniewskiego 1A - w odległości dojścia około 950 m od granic ZPI

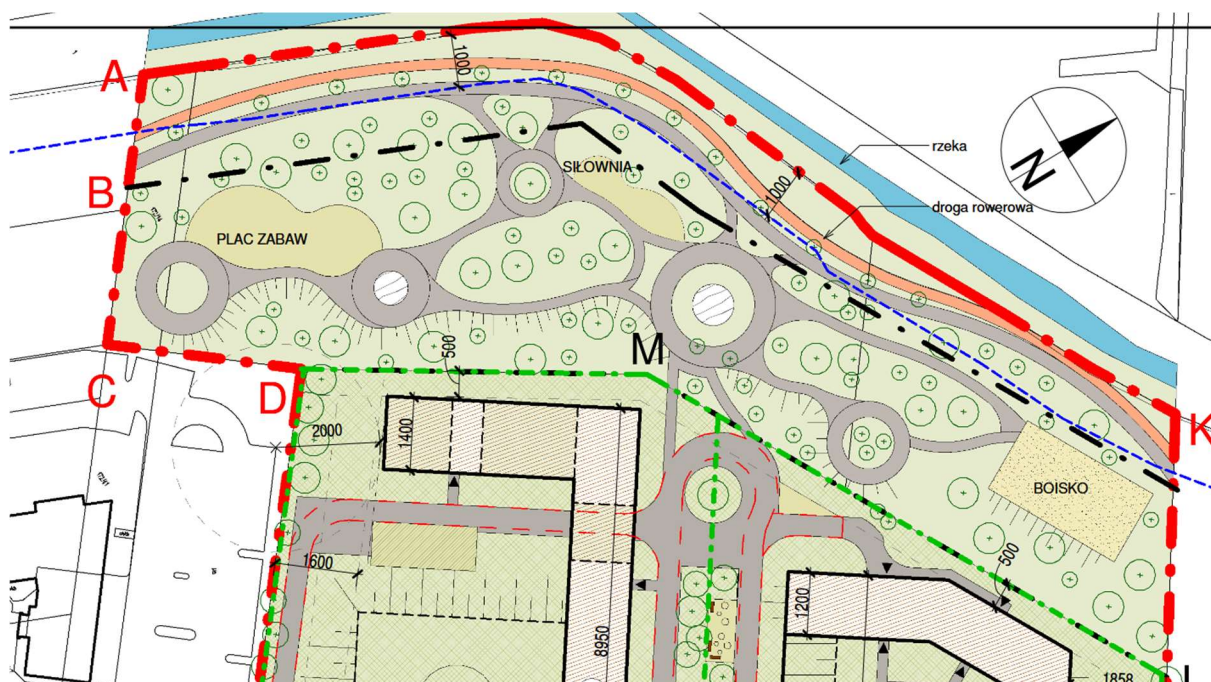


Tereny zieleni i wypoczynku

1. Park Antoniuk o powierzchni około 18 ha – w odległości dojścia około 500 m od granic ZPI oraz tereny przyległe do północno-wschodniej granicy ZPI.



2. Projektowana zieleni urządzona w granicach ZPI jako inwestycja towarzysząca o powierzchni 1,1548 ha



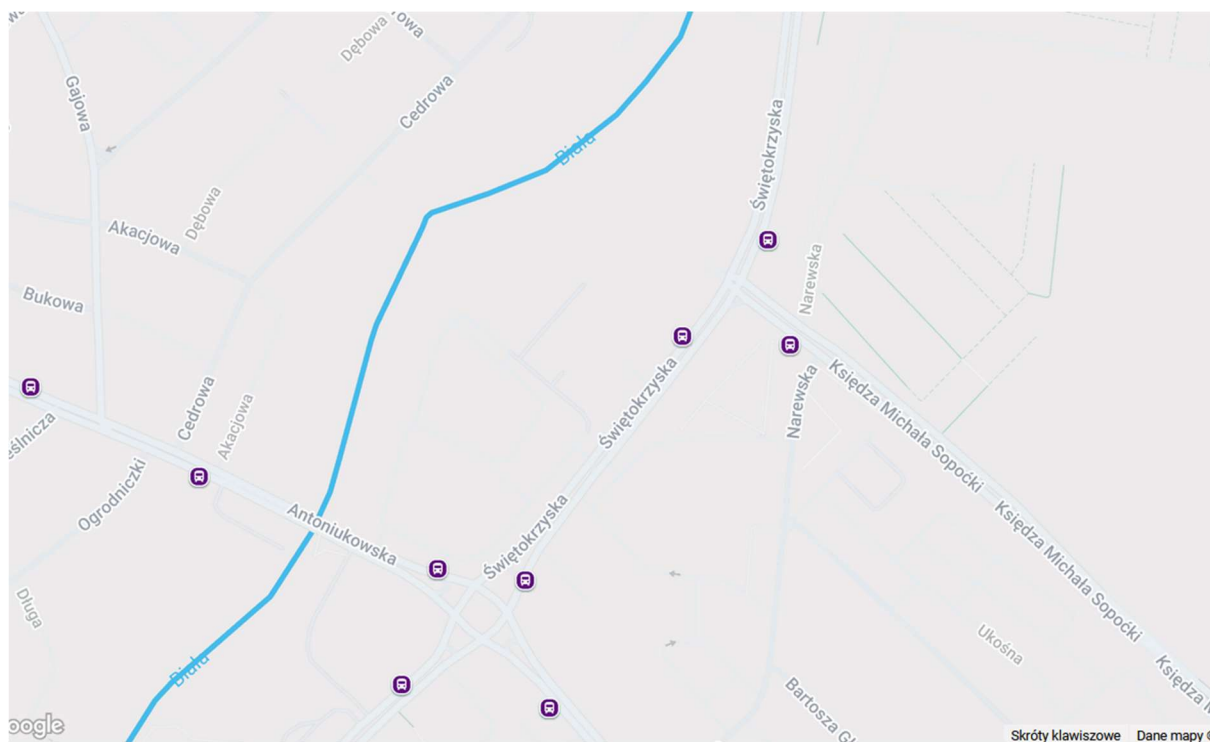
Analiza spełnienia standardów urbanistycznych w zakresie dostępności szkół, przedszkoli, żłobków i terenów zielonych

Rodzaj standardu		Uchwała	Studium	ZPI	Wynik spełnienia standardu
Dostępność Szkół	Odległość	750 m	800 m	1) ul. Antoniuk Fabryczny – 680 m 2) ul. Broniewskiego 1– 800 m	spełniony
	Ilość	173 uczniów	1 szkoła/7,5 tys. osób	2 szkoły/15146 osób	spełniony
Dostępność Przedszkoli	Odległość	750 m	500 m	1) ul. Świętokrzyska 4 – 150 m 2) ul. Głowackiego 3 – 600 m 3) ul. Antoniukowska 9 – 1000 m	spełniony spełniony/uchwała niespełniony
	Ilość	86 dzieci	1 przedszkole/ 4-5 tys. osób	3 przedszkola /15146 osób	spełniony
Dostępność żłobków	Odległość	Nie określono	1000 m	1) ul. Broniewskiego 1A– 950 m 2) ul. Świętokrzyska 5A – 50 m 3) ul. Antoniukowska 60 – 50 m	spełniony
	Ilość	Nie określono	1 żłobek /4tys. osób	1 żłobek publiczny 2 żłobki niepubliczne 3 żłobki /15146 osób	niepełniony
Dostępność terenów zieleni	Odległość	750 m	1000 m	Park Antoniuk – 500 m	spełniony
	Ilość	4m ² /osobę	7m ² /osobę	18 ha	spełniony

Analiza dostępu do miejskiej komunikacji publicznej

Zgodnie z Uchwałą Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. odległość inwestycji mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym w strefie II powinna wynosić maksymalnie - 300 m.

Obszar położony w granicach ZPI jest bardzo dobrze obsługiwany miejską komunikacją publiczną. Ulicą Antoniukową kursują autobusy linii 5,7,9,11,18i 19, ulicą Świętokrzyską Wierzbową linii 29,107, 142 i autobus nocny N1. Odległość do przystanków jest niewielka i mieści się w odległości do 300 m.



Powyżej przedstawiono rozmieszczenie przystanków komunikacji miejskiej w sąsiedztwie planowanej inwestycji

Analiza wskaźników miejsc do parkowania samochodów osobowych

Wskaźniki miejsc parkingowych w odniesieniu do usług zarówno Uchwale Nr III/36/18 jak i Studium zostały określone w rozbiciu na poszczególne rodzaje funkcji usługowych i raz są to wskaźniki odnoszące się do zatrudnionych, raz do użytkowników, a raz do powierzchni użytkowej. Minimalna ilość miejsc parkingowych zarówno określona w Uchwale i Studium jest porównywalna i wynosi:

- szkoły, przedszkola – 20 miejsc parkingowych na zatrudnionych
- gastronomia – 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników
- opieka zdrowotnej – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej
- obiekty handlowe – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej

W stosunku do usług realizowanych na podstawie ZPI nie można określić konkretnej funkcji usługowej, bo lokale będą zmieniały właścicieli, branże i aranżacje. Przyjęto więc jeden wskaźnik uśredniony dla wszystkich usług jak dla obiektów handlowych: minimum 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej, co odpowiada wskaźnikom Uchwały i Studium.

Natomiast minimalny wskaźnik miejsc parkingowych na jeden lokal mieszkalny wnosi zgodnie ze Studium 1,1 , a zgodnie z uchwałą 1,5.

W projekcie ZPI w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono wskaźnik 1,1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, który jest zgodny ze wskaźnikiem określonym w Studium

Analiza wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

W Uchwale Nr III/36/18 maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków objętych inwestycją mieszkaniową została ustalona na 7 kondygnacji. W Studium i ZPI wysokość ta została określona w metrach. Pozostałe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu tj. maksymalna powierzchnia zabudowy i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zostały określone wyłącznie w Studium. Wartość wskaźników uzależniona jest od funkcji i położenia w strefie. Dodatkowo na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego wskaźniki procentowe minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej należy przyjmować powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25 %, natomiast wskaźniki procentowe maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej należy przyjmować pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40 %.

W ZPI inwestycja główna dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uzupełnionej usługami, a przyjęte wskaźniki spełniają wymagania Studium określone dla tego terenu.

Rodzaj wskaźnika	Studium	ZPI	Ocena zgodności
Wysokość budynków	25 m	25 m	zgodna
maksymalna powierzchnia zabudowy	$25-30\% \times 1,6 = 40-48\%$	40%	zgodna
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	$35-50\% \times 0,8 = 28-40\%$	40%	zgodna

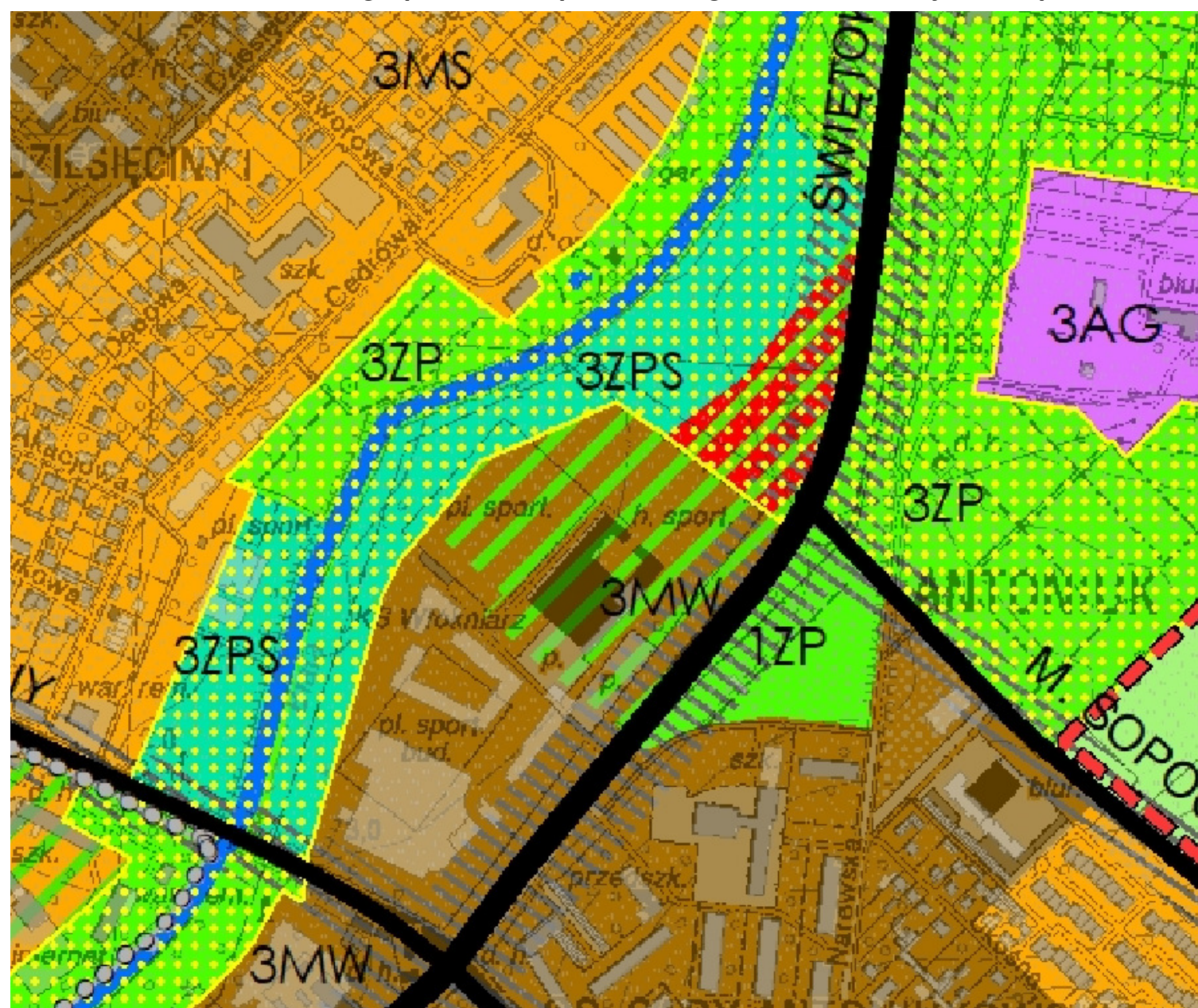
Wnioski

Obszar objęty granicami ZPI spełnia większość standardów określonych w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” oraz większość standardów określonych w Uchwale Nr III/36/18 Rady Miasta Białegostoku z dnia 10 grudnia 2018 r. Standardy dostępności do szkół zostały spełnione zarówno w odniesieniu do Studium jak i uchwały. Również dostępności do terenów zieleni i ilość zieleni jest wystarczająca. Również ilość przedszkoli publicznych jest wystarczająca, ale dwa z trzech przedszkoli położone są nieco dalej niż odległości zakładane w studium i uchwale. Za to żłobki położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego granicami ZP, ale ich ilość może okazać się niewystarczająca. Żłobków na zakładanych 15146 mieszkańców osiedla Antoniuk powinno być 4, a są 3 i tylko jeden z nich jest żłobkiem publicznym.

Dostępność do komunikacji zbiorowej jest nie tylko wystarczająca, ale bardzo dobra. Wskaźniki miejsc parkingowych nie spełniają wymagań Uchwały, ale są zgodne ze Studium. Również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu są zgodne z określonymi w Studium.

FRAGMENT RYS. 1

"Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - struktura funkcjonalno - przestrzenna"



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

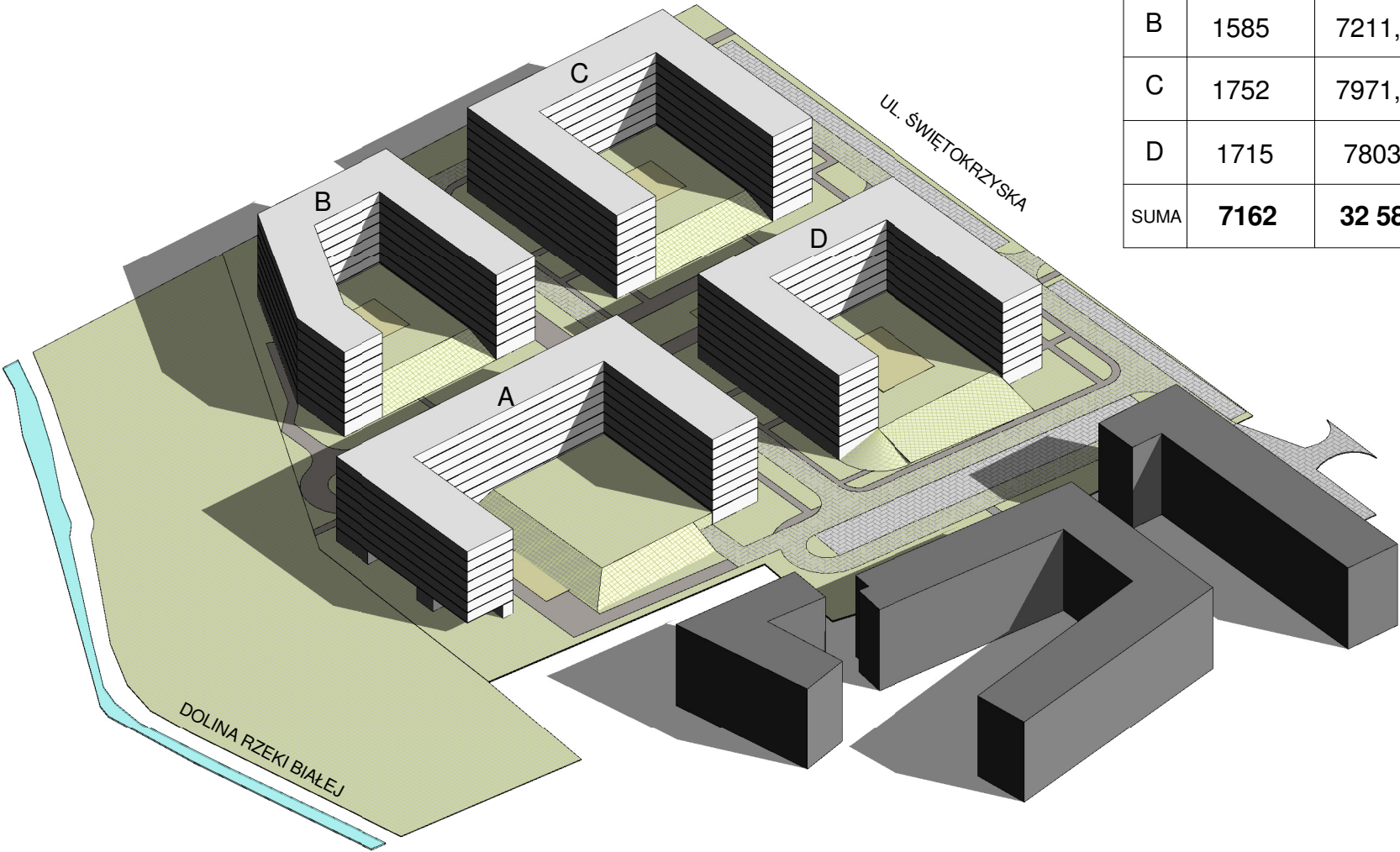
1. Kategorie terenów (w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta):
 - **ZPS** – tereny zieleni urządzonej z udziałem obiektów i urządzeń sportu i rekreacji;
 - **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności + wspomagający system przyrodniczy;
2. Standardy mieszkaniowe w zakresie budownictwa wielorodzinnego:
 - a) 30 - 35 m² powierzchni całkowitej na osobę,
 - b) 2 osoby na lokal mieszkalny;
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - Zabudowa Mieszkaniowa wysokiej intensywności:
obszar wewnętrzny – miejski **25 - 30 %**,
ale **"Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli powiększone o współczynnik 1,6, jednak nie niższe niż 25 %."** -> **$25-30\% \cdot 1,6 = 40-48\%$**
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - Zabudowa Mieszkaniowa wysokiej intensywności:
obszar wewnętrzny – miejski **35 - 50 %**, ale **"Na obszarach wspomagającego systemu przyrodniczego należy przyjmować wskaźniki procentowe z tabeli pomniejszone o współczynnik 0,8, jednak nie wyższe niż 40 %."** -> **$35-50\% \cdot 0,8 = 28-40\%$**
 - Tereny zieleni urządzonej (* dopuszczenie zabudowy w zakresie określonym w punkcie 2.5. Tereny wyłączone spod zabudowy) - **0 - 3 %**
5. Wysokość zabudowy:

Wg rys. 5 "Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - wysokość zabudowy" -> **25 m** (z ograniczeniem do 260 m n.p.m.)
6. Tereny wyłączone spod zabudowy (pkt.2.5.):

Do wyjątków zalicza się lokalizację budynków:

 - 2) sportowych lub związanych z obsługą terenów sportowych na terenach ZPS;
 - 3) związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową na terenach publicznych terenów zieleni (parków, ogrodów osiedlowych);
7. Ochrona zasobów wodnych i ich jakości (pkt.3.3.2):
 - 1) w odniesieniu do cieków oraz zbiorników wodnych: [...]
 - d) **ograniczania lokalizowania zabudowy w odległości 10 m** oraz grodzienia w odległości mniejszej niż 5 m **od górnej krawędzi skarpy cieków i zbiorników wodnych** położonych na terenach tworzących system przyrodniczy
8. Wskaźniki miejsc postojowych - strefa II obszar wewnętrzny:
 - Budownictwo mieszk.intensywne - **min. 1,1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie**
 - Obiekty handlowe - **min. 20 miejsc postojowych na 1000 m² pow. użytkowej.**

ANALIZA WYSOKOŚCIOWA - WIDOK 3D



	POW. ZABUDOWY (m2)	PUM (m2)	PUU (m2)	IŁOŚĆ MIESZKAŃ	WYMAGANA IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH	IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W GARAŻU	IŁOŚĆ MIEJSC POSTOJOWYCH W TERENIE	MIN. POW. PLACU ZABAW (m2)
A	2110	9600,5	200	203	224+4	46+148	34	101,5
B	1585	7211,75	140	154	170+3	51+102	20	77
C	1752	7971,6	475	161	177+10	45+115	27	80,5
D	1715	7803,25	475	161	177+10	49+99	39	80,5
SUMA	7162	32 587,1	1290	679	748 +27	655	120	339,5

BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:

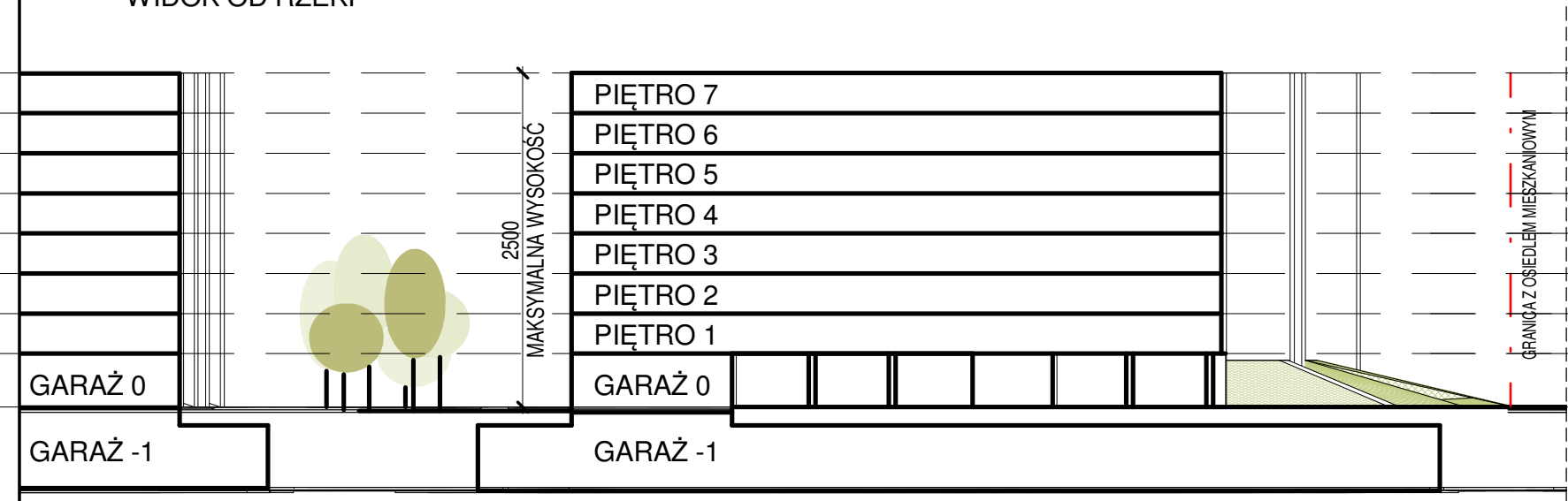
POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
NA GRUNCIE RODZIMYM - : 7769,52m2 (100%)

POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
NA STROPIE GARAŻU (50%):
9623,82*0,5=4811,91 m2

POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
DACHY ZIELONE (50%):
5020*0,5=2510m2

POWIERZCHNIA TERENU BIOLOGICZNIE CZYNNEGO
CAŁOŚĆ: 15 091,43m2

ANALIZA WYSOKOŚCIOWA - PRZEKRÓJ 1:1000
WIDOK OD RZĘKI



PRZEKRÓJ 1:1000
OD DZIEDZIŃCA

