

**Projekt**

z dnia 18 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA BIAŁYSTOK**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie  
ul. Wysoki Stoczek i Alei Jana Pawła II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie **ul. Wysoki Stoczek i Alei Jana Pawła II** nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” uchwalonego uchwałą Nr XII/165/19 z dnia 18 czerwca 2019 r, zmienionego uchwałą nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie **ul. Wysoki Stoczek i Alei Jana Pawła II** zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,5 ha, ograniczony **Aleją Jana Pawła II**, ulicą Wysoki Stoczek oraz terenem kościoła rzymskokatolickiego parafii pw. Zmartwychwstania Pańskiego – obr. 02.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą 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, przedsionek, 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) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 6) **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**;

<sup>1)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721

- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej mieszkaniowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego 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) **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;
- 13) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 14) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 15) **terenie** – 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);
- 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 zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 18) **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 terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6 i 7, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków istniejących i wykraczających poza linię zabudowy w kierunku przestrzeni publicznych, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących) oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,

- d) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- e) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- f) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- g) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych.

7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych oraz miejsc postojowych.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w **ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4 – 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) **KDG** – teren drogi głównej
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej
- 5) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

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

3. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

### Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

**§ 6. 1.** Ustalenia szczegółowe z zakresu przeznaczenia parterów budynków pod usługi, dotyczą części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji funkcji usługowej na całej powierzchni parteru.

2. 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).

3. Na fragmentach terenów położonych pomiędzy liniami rozgraniczającymi od strony a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji (o ile ich lokalizację dopuszczają ustalenia planu):

- 1) naziemnych zbiorników;
- 2) masztów antenowych;
- 3) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

4) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów.

**4. W zakresie zagospodarowania głównych ciągów pieszych**, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się ich kształtowanie w sposób uwzględniający:
  - a) zasadę ciągłości powiązań przestrzennych z przyległymi przestrzeniami publicznymi, w tym drogami, terenami zieleni urządzonej, przystankami komunikacji miejskiej i obsługi miejskiego systemu rowerowego oraz ich ogólnej dostępności,
  - b) kompozycję całości wnętrza urbanistycznego, w tym rodzaje nawierzchni, ich kolorystykę, zieleni towarzyszącą oraz elementy małej architektury,
  - c) standardy projektowania zapewniające powszechną dostępność, w tym odnoszące się do osób ze szczególnymi potrzebami - w zakresie minimalnych szerokości, rozwiązań jednopoziomowych, pochylni, elementów orientacji przestrzennej itp.;
- 2) dopuszcza się korektę przebiegu i szerokości istniejących ciągów pieszych.

#### **§ 7. 1. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:**

- 1) ustala się:
  - a) kolorystykę ścian budynków:
    - maksimum 3 kolory na jednej elewacji,
    - w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,
    - z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozróżnienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług oświaty,
  - b) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości;
- 2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług oświaty;
- 3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

2. 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.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu**

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

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 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 wielopoziomowych) – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 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. W zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej:**

1) ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych) o wysokim stopniu bioróżnorodności,

b) kształtowanie nawierzchni utwardzonych uwzględniające:

- projektowane ciągi piesze oraz przyległe przestrzenie publiczne,

- standardy projektowania, o których mowa w § 7 ust. 2 zapewniające powszechną dostępność, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji,

c) zachowanie określonego w ustaleniach szczegółowych udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

## **§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu:**

1) ustala się na terenie **1MW-U i 2MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, **z zastrzeżeniem pkt 3;**

2) nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasu na terenie **1U;**

3) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty 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. Obejmuje się ochroną** następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu - „Domek Napoleona”, dawna komora celna.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

3. Na terenie objętym planem nie występują inne zabytki nieruchome i archeologiczne (z zastrzeżeniem ust. 1) wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

**§ 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) drogi publiczne – **1KDG, 1KDL, 1KDD.**

2) części terenów **1MW-U i 2MW-U**, położone pomiędzy budynkami a liniami rozgraniczającymi przestrzeni publicznych, o których mowa w pkt 1.

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

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;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) elementów systemu oznakowania SIMB,
- b) oświetlenia,
- c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) obiektów kontenerowych tj. kontenerowe stacje trafo oraz paczkomaty,
- e) wiat rowerowych i śmietnikowych,
- f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się:

- a) budowy budynków,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2,

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów, o których mowa w **ust. 1 pkt 2**, zostały określone w **§ 32 i § 32.**

### **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, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **Rozdział 6.**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zintegrowanym planem inwestycyjnym**

**§ 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.**

**Szczególne 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 271 m n.p.m.**

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

#### **§ 18. 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 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) korzystanie z 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. Witosa (poza granicami planu), ul. Studziennej (poza granicami planu) oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe istniejące o zasięgu słyszalności min. 300 m, zlokalizowane przy ul. H. Kołłątaja 26 (poza granicami planu), ul. Swobodnej 62 (poza granicami planu), ul. Dworskiej 9 (poza granicami planu) oraz zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) trasy ewakuacji ludności – ulicą Aleją Jana Pawła II;
- 5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

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

### **Rozdział 8.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

##### **§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:**

- 1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) ulicę układu podstawowego – **1KDG** (ul. Jana Pawła II),
  - b) ulicami układu obsługującego: **1KDL** (ul. Wysoki Stoczek), **1KDD** (projektowana droga dojazdowa);

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach terenu **1MW-U**, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego **1KDG**.

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

a) **1KDG** – ulica istniejąca, klasy głównej o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa, z możliwością lokalizacji dublera wraz z miejscami postojowymi wzdłuż terenów 1MW-U i 2MW-U,

b) **1KDL** – ulica klasy lokalnej o przekroju 1/2 pasy ruchu,

c) **1KDD** – ulica projektowana, klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

5. Ustala się zagospodarowanie terenu **1KDG** w sposób umożliwiający lokalizację schodów i pochylni w rejonie wejścia do budynku dawnej komory celnej przy ul. Jana Pawła II 62, w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem pasa drogowego.

**§ 21. 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 – 1,1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;

2) usługi:

a) administracja, biura – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

c) obiekty gastronomiczne – 15 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

d) żłobki, przedszkola, szkoły z wyjątkiem szkół wyższych – 15 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

e) opieka zdrowotna – 3 miejsca do parkowania na 10 łóżek lub 8 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

f) zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc do parkowania na 100 łóżek;

3) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 15 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. W przypadkach wskazanych w ustaleniach szczegółowych miejsca do parkowania ustala się w granicach działki budowlanej oraz w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej, 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.

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

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 2 mieszkania;

2) zabudowa usługowa – 1 miejsce do parkowania na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 23. 1. W zakresie lokalizacji i określania parametrów infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej oraz infrastruktury zlokalizowanej na terenach przestrzeni publicznych:**

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);

2) dopuszcza się:

- a) likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zastosowania rozwiązań określonych w **lit b-e**,
- 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.

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

#### **§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,
- b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci wodociągowych w ulicach: 1KDG - Al. Jana Pawła II, 1KDL - Wysoki Stoczek oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

#### **§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:**

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków do istniejących ogólnomiejских sieci w ulicach: 1KDG - Al. Jana Pawła II oraz ogólnomiejского kolektora sanitarnego zlokalizowanego wzdłuż rzeki Białej oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

#### **§ 26. 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 projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do istniejącej i projektowanej ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: 1KDG - Al. Jana Pawła II, 1KDL - Wysoki Stoczek oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

#### **§ 27. 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 ogólnomiejских sieci ciepłowniczych wodnych zlokalizowanych wzdłuż ulic 1KDG - Al. Jana Pawła II i ul. Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

a) innych ogólnomiejских systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,

b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

#### **§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:**

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,

b) doprowadzenie gazu z istniejących i projektowanych ogólnomiejских sieci gazowych w ulicy 1KDG - Al. Jana Pawła II i ul. Gen. W. Sikorskiego oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejских 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.

#### **§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-8 i RPZ 6 g – 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) 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 przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

- b) lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

**§ 30. 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 na obszarze objętym planem i poza jego granicami oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej i internetowych lokalizowanych na istniejących i projektowanych budynkach.

**Rozdział 10.**

**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 31.** 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**

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

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację:

- 1) funkcji usługowej, co najmniej w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ulicy Jana Pawła II i Wysoki Stoczek, zgodnie z ustaleniami **§ 6 ust. 1.**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) szpaleru drzew wzdłuż ulicy 1KDG oraz wzdłuż ulicy 1KDL.

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

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
  - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum **50 %**
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynki – maksimum 25 m,
    - budowle – maksimum 10 m,
- e) dachy – płaskie;
- f) miejsca do parkowania:
  - dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie z **§ 21 ust. 1 pkt 1 i § 22;**
  - dla zabudowy usługowej zgodnie z **§ 21 ust. 2 i § 22;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 20 ust. 1.

5. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

6. 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 – 5 % (słownie: pięć procent).

**§ 33. 1.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2MW-U** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację:

- 1) funkcji usługowej, co najmniej w parterach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od strony ulicy Jana Pawła II i Wysoki Stoczek, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1.;
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej wyznaczoną na rysunku planu;
- 3) szpaleru drzew wzdłuż ulicy 1KDG oraz wzdłuż ulicy 1KDL.

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

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50 %
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,
- d) wysokość zabudowy:

– budynki – maksimum 25 m,

– budowle – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie;

f) miejsca do parkowania:

– dla zabudowy wielorodzinnej zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 1 i § 22;

– dla zabudowy usługowej zgodnie z § 21 ust. 1 pkt 2 i § 22;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 20 ust. 1.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

6. 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).

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

- 1) **podstawowe – teren usług;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, może być przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

4. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

- 1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:
  - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum **50 %**
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,0,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %,
  - d) wysokość zabudowy:
    - budynki – maksimum 12 m,
    - budowle – maksimum 10 m,
  - e) dachy – płaskie;
  - f) miejsca do parkowania zgodnie z **§ 21 ust. 2** i **§ 22**;
- 2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 20 ust. 1**.

6. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

7. 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).

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

- 1) **podstawowe – teren drogi głównej;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji pieszo-rowerowej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

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).

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

- 1) **podstawowe – teren drogi lokalnej;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

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 **1KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji pieszej, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren gospodarowania odpadami.

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 uchwały:

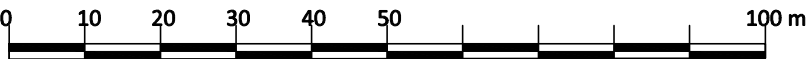
- 1) Nr XXXII/348/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2004 r. Nr 199, poz. 2774);
- 2) Nr LXI/855/22 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) – etap I (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2022 r. poz. 4641).

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

# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY

## CZĘŚCI OSIEDLA WYSOKI STOCZEK W BIAŁYMSTOKU

### W REJONIE UL. WYSOKI STOCZEK I ALEI JANA PAWŁA II



skala 1:1000

mapa zasadnicza w postaci wektorowej, organ prowadzący zasób Prezydent Miasta Białegostoku  
identyfikator ewidencyjny P.2061.2003.297 data wykonania kopii 2025-03-04  
układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku  
- uchwalone uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r.  
zmienione uchwałą Rady Miasta Białystok Nr LXXVII/1079/23 z dnia 18 grudnia 2023 r.

granicze zintegrowanego planu inwestycyjnego

0 500 1 000 2 000 m

**ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ**

12P - Czynności jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Światowice, 2 - Inwałdy, 3 - Działki, 4 - Wzniesienia)  
Podstawowe przestrzenie publiczne  
Miejsca centralne  
Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>

**OBZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW**

1 - Tereny centrum lokalnego  
2 - Tereny zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinnej) intensywności  
3 - Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) intensywności  
4 - Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) niskiej intensywności  
5 - Tereny usług publicznych  
6 - Tereny rekreacji i sportu

**OBZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYSTROJENIA - KATEGORIE TERENÓW**

1 - Tereny lasów  
2 - Tereny zieleni naturalnej  
3 - Tereny zieleni urządzonej  
4 - Tereny zieleni urządzonej z udziałem obiektów i urządzeń sportu, rekreacji

**OBZARY UZUPELNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYSTROJENIA**

Wspomagający system przyrodniczy  
Łączniki systemu przyrodniczego  
Układ hydrograficzny

**FORMY OCHRONY PRZYRODY**

Istniejące  
Proponowane

**OBZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

Strefa pełnej ochrony konserwatorskiej A  
Strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej B  
Strefa ochrony krajobrazu C  
Strefa ochrony krajobrazu K

**ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO**

GP - ulice główne ruchu przyspieszonego  
G - ulice główne  
Z - ulice zbiorcze  
L - lokalne (wewnętrzne)  
Korytarze ulic

## LEGENDA

### OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granicza obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- budynek zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- projektowane jezdnie i parkingi
- wartościowe drzewa do zachowania
- istniejące drzewa / nowe nasadzenia drzew

### SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA:

- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - teren usług
- KDG - teren drogi głównej
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren drogi dojazdowej

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 Wysoki Stoczek w Białymstoku w rejonie ul. Wysoki Stoczek i Alei Jana Pawła II 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) 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 oraz środków zewnętrznych i w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

# UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYSOKI STOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE UL. WYSOKI STOCZEK I ALEI JANA PAWŁA II

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) sporządzony 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;
- 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;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

## I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO WRAZ Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ GMINY.

### 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego oraz obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuje powierzchnię 3,5 ha i położony jest w zachodniej części miasta Białegostoku, na terenie osiedla Wysoki Stoczek, w rejonie ulic Wysoki Stoczek i Jana Pawła II. Teren objęty wnioskiem jest w większości własnością wnioskodawcy (działki nr 1675/6, 1674/5, 1673/2, 1674/2, 1672/2, 1872/2, 1670/2, 1671/4, 1671/6, 1674/1 i 1675/3) a także własnością gminy i osób prywatnych.

Obecnie na tym terenie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku - uchwalony uchwałą Nr XXXII/348/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2004 r. Nr 199, poz. 2774;
- części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) – etap I, uchwalony uchwałą Nr LXI/855/22 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2022 r. poz. 4641).

Terren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w większości położony jest na obszarze objętym mpzp części osiedla Bacieczki 2 i oznaczony jest symbolami: **6U, 7MN, 8UM, 9U, 01KD, 02KD i 03KD.**

***Teren oznaczony symbolem:***

- ***6U*** przeznacza się pod usługi kultury wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią.
- ***7MN*** przeznacza pod zabudowę mieszkaniową wraz z zabudową usługową, urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
- ***8UM*** przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, kultury, administracji i innych obiektów użyteczności publicznej o podobnych funkcjach oraz zabudowę mieszkaniową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.
- ***9U*** przeznacza się pod zabudowę usługową z zakresu: handlu, gastronomii, turystyki, kultury, administracji i innych obiektów użyteczności publicznej o podobnych funkcjach wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.
- ***01KD*** - ulica Wysoki Stoczek, droga gminna, ulica układu uzupełniającego, lokalna (klasy L) - szerokość w liniach rozgraniczających 12-13 m, szerokość jezdni 7 m(1x2 pasy ruchu), obustronne chodniki,
- ***02KD*** - projektowana ulica dojazdowa, droga gminna, ulica układu uzupełniającego, dojazdowa (klasy D) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jezdni szerokości 6 m, obustronne chodniki;
- ***03KD*** projektowana ulica dojazdowa – droga gminna, ulica układu uzupełniającego, dojazdowa (klasy D) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdni szerokości 6 m, po stronie północno wschodniej pasaż piesz;

Fragment mpzp części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku, został uchylony uchwałą Nr LXI/855/22 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) – etap I.

Na tym fragmencie teren przeznaczony jest ***pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną i oznaczony symbolem 1KDG.***

Zintegrowany planem inwestycyjny obejmujące zmianę przeznaczenia terenów z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych oraz obsługą komunikacyjną wpisującą się w przyjęte pierwotnie rozwiązania.

Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi miasta Białegostoku w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Obszar objęty ZPI jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjne z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta, położony jest w niewielkiej odległości od przystanku komunikacji zbiorowej. Istniejący teren znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wysokiej intensywności (mieszkaniowej wielorodzinnej) przy Alei Jana Pawła II, ul. Wysoki Stoczek i Księdza Arcybiskupa R. Jałbrzykowskiego a także w rejonie zabudowy usługowej, w tym sakralnej. Studium uwarunkować i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku zakłada obszar ten jako miejsce centralne osiedla, co wpisuje się w przekształcenie tego terenu w wielofunkcyjny obszar zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie wymagała realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego, przy czym są to rozwiązania zbieżne z przewidzianymi już obecnie rozwiązaniami zawartymi w obowiązujących planach miejscowych. Zakładana realizacja dublera w ramach linii rozgraniczających Alei Jana Pawła II, będzie miała miejsce w ramach inwestycji uzupełniającej. Dubler pozwoli na lokalizację około 58 miejsc postojowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną, a także będzie to urządzony dojazd do Domku Napoleona. Zmiana planu i lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w otoczeniu kościoła rzymskokatolickiego parafii pw. Zmartwychwstania Pańskiego, a także w bezpośrednim sąsiedztwie Domku Napoleona wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i uporządkuje charakter zabudowy wzdłuż odcinka ulicy Jana Pawła II.

## **2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.**

Zgodnie „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 18 grudnia 2023 r. obszar objęty opracowaniem jest zaliczony do kategorii MW – *tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności. Funkcje podstawowe to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa służąca realizacji celów publicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym, zabudowa usługowa z zakresu usług rynkowych, służąca zaspokojeniu potrzeb mieszkańców, zabudowa z zakresu wytwórczości drobnej, tereny lokalnych przestrzeni publicznych, tereny zieleni urządzonej, komunikacja, infrastruktura techniczna, istniejące enklawy zabudowy o innych funkcjach.*

*Kierunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:*

- kształtowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej (m.in. oświata, kultura, opieka społeczna i służba zdrowia),
- zachowanie istniejących oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych w powiązaniu z obiektami i urządzeniami usług służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców oraz terenami zieleni publicznej,
- kształtowanie powiązań z terenami tworzącymi system przyrodniczy miasta,
- zachowanie osi kompozycyjnych i widokowych.

*Uwidoczniony w Studium jest też układ komunikacyjny – ul. Jana Pawła II a także miejsce centralne.*

W związku z potrzebami inwestycyjnymi w zakresie mieszkalnictwa w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku obszar ten został wskazany pod lokalizację intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Podstawową merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych zintegrowanego planu inwestycyjnego jest Studium. Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oparto na ustaleniach Studium, a dotyczy to głównie wskaźników przewidzianych w tym dokumencie m.in.: maksymalnej wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, a tym samym, zgodnie z art. 37ea ust. 3 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ), ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu zintegrowanych planów inwestycyjnych.

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

Należy też dodać wskazać, że jedynie do końca 2025 r. polityka przestrzenna gminy opierać się będzie o ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku. Strategia Rozwoju Miasta Białegostoku do 2030 roku przyjęta Uchwałą Nr XLVI/666/21 Rady Miasta Białystok z dnia 20 grudnia 2021 r. jest spójna z ustaleniami Studium w zakresie polityki przestrzennej, a co za tym idzie z omawianym dokumentem.

## **II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy - W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnić się zwłaszcza:**

#### **1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.**

Wymagania ład przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące regulacje zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Kształtowanie zabudowy nastąpiło w oparciu o ustalenia Studium, gdzie maksymalna wysokość została określona do 25 m, a także w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek, gdzie wysokość kształtuje się głównie od 7 do 9 kondygnacji, przy czym bliżej ulicy Jana

Pawła będą realizowana zabudowa usługowa, w głębi mieszkaniowa z uwagi na hałas komunikacyjny. Nowa zabudowa mieszkaniowa zachowywać będzie charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, nawiązując do zrealizowanych budynków po drugiej stronie ul. Jana Pawła II, opierać się też będzie o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju.

## **2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Szczegółowe zapisy planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenach niezainwestowanych do charakteru istniejącego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego i ma stanowić miejsce centralne tego osiedla. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie tworzyła kontynuację istniejącej zabudowy. Wytworzony zostanie spójny i centrowy charakter tego terenu. Projektowana na tym terenie architektura charakteryzować się będzie wysokimi walorami architektonicznymi.

## **3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.**

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu.-Wskazano na konieczność ochrony istniejących drzew w ulicy Jana Pawła II oraz wprowadzenia uzupełnienia istniejącego szpaleru drzew wzdłuż tejże ulicy. W projekcie znalazły się też zapisy dotyczące retencji wód opadowych poprzez kształtowanie rzeźby terenu. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25 %. Jest to duży wzrost udziału terenu biologicznie czynnego, biorąc pod uwagę, że ustalenia (§5) obowiązującego planu miejscowego, wskazują na 10% udział zieleni w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

## **4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 11 i § 12 tekstu planu. Stwierdzono jednocześnie występowanie zabytku nieruchomego wpisany do rejestru zabytków „Domek Napoleona” - dawna komora celna. Innych zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków nie stwierdzono.

## **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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).**

Wymogi, o których mowa powyżej, zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem zawartych w § 10, wprowadzenie wymogu szpaleru drzew na terenie 1KDG i 1KDL oraz projektowania przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami - § 6 ust. 4 lit c i § 7 ust. 2, a także wymogów dotyczących wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 21.

## **6) Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Projekt planu poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i nawiązuje w sposób spójny do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprzez dalszy jej rozwój i wykreowanie nowego fragmentu osiedla Wysoki Stoczek. Propozycja zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, powstała, gdyż pomimo obowiązywania od ponad 21 lat przedmiotowego planu, to żadne nowe przedsięwzięcie na tym terenie nie zostało zlokalizowane. Jednocześnie w oparciu o obowiązujący plan został wyznaczony układ komunikacyjny do obsługi tego terenu. Obecnie potrzebą rynkową jest niewątpliwie zwiększenie dostępności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach miasta, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i obszaru z dobrym połączeniem zarówno poprzez istniejący system dróg jak i system transportu publicznego.

## **7) Prawo własności.**

Obszar objęty planem jest w większości własnością wnioskodawcy (działki nr 1675/6, 1674/5, 1673/2, 1674/2, 1672/2, 1872/2, 1670/2, 1671/4, 1671/6, 1674/1 i 1675/3), przy czym fragmenty terenu jak i ulic są we własnością gmina Białystok. Fragmenty obszarów przy skrzyżowaniu ul. Wysoki Stoczek i Jana Pawła II a także od strony kościoła należą do innych właścicieli, przy czym z uwagi na niewielkie fragmenty tych

terenów i zasadność wytworzenia spójnej przestrzeni w ramach całego kwartału, obszar opracowania ZPI obejmuje również te działki.

#### **8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Zakłada się w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków a także uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w przypadku budynków bez podpiwniczenia. Wykonanie awaryjnych ujęć wody pitnej oraz syren alarmowych zakłada się zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

Prawidłowość rozwiązań zostanie zweryfikowana poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami w tym zakresie.

#### **9) Potrzeby interesu publicznego.**

W projekcie planu uwzględniono potrzeby społeczeństwa, poprzez wyznaczenie i realizację projektowanego układu komunikacyjnego w powiązaniu z istniejącymi ulicami, w tym rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej oraz wprowadzone zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Wskazano konieczność lokalizacji zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Wysoki Stoczek i Jana Pawła II.

#### **10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.**

Uwzględniono w projekcie planu wskazane potrzeby, gdzie zakłada się, że nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy, w zależności od potrzeb i na zasadach wskazanych w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego.

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

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach zostanie spełnione na dalszym etapie prac nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, m.in. przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

#### **12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

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 będą udostępniane i aktualizowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. 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 (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania ZPI, sporządzana będzie dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta również może być udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Należy też mieć na uwadze, że w ramach prowadzonych negocjacji przewidzianych w ZPI, a dotyczących inwestycji w ramach tego projektu będzie uczestniczył przedstawiciel Rady Miasta Białegostoku wskazany przez ten organ.

#### **13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Nie przewiduje się lokalizacji w ramach sporządzanego opracowania przedsięwzięcia, które może skutkować poważną awarią.

#### **14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.**

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów położonych w obszarze miasta Białegostoku, które nie stanowią rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wskazany teren nie jest też

przewidziane pod ten cel w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

**2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy - Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.**

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o kierunki polityki przestrzennej określone w Studium.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w tym z zakresu komunikacji, zieleni urządzonej czy usług edukacji. Biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne należy zauważyć, iż realizacja zakładanej inwestycji mieszkaniowej, nie obciąży kosztami finansowymi Gminy Białystok i nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Ponadto uwarunkowania środowiskowe terenu nie wskazują, iż jest to obszar predysponowany do ochrony, dlatego też jego przeznaczenie pod zabudowę nie wpłynie negatywnie na stan środowiska przyrodniczego miasta. Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy społeczne konieczne jest natomiast dążenie do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych takie jak: oświata czy wypoczynek. Dlatego też została przeanalizowana potrzeba tego typu obiektów. Na skutek wdrożenia zaproponowanych rozwiązań w obszarze objętym ZPI nastąpi też usprawnienie obsługi komunikacyjnej w rejonie Domku Napoleona, a także zostaną wykonane miejsca postojowe w rejonie tego obiektu. Przeprowadzona procedura planistyczna na kolejnych etapach będzie brała też pod uwagę zgłaszane stanowiska przez właścicieli i mieszkańców terenów sąsiadujących z tą inwestycją.

**3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

**1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;**

Dla terenu, na którym zmieniono przeznaczenie zapewniono dostępność komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg publicznych i jego rozbudowę o dubler wraz z miejscami postojowymi, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

**2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;**

Lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w ramach przedmiotowego projektu planu umożliwi użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, gdyż znajduje się tam rozwinięta sieć miejskiej komunikacji publicznej w odległości ok. 100 m.

**3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;**

Zarówno piesi jak i rowerzyści mają ułatwione przemieszczanie się z uwagi na istniejącą ścieżkę rowerową i chodniki przy ul. Jana Pawła II, które są włączone do całego istniejącego systemu pieszo-rowerowego miasta Białegostoku.

**4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o

których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Planowana zabudowa położona jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

### **III. 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 WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;**

Opracowana przez Prezydenta Miasta Białegostoku Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy zawierająca ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowanie wieloletniego programu ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych lub studium, była podstawą do oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku” i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa analiza obejmuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Białegostoku w okresie od 01.01.2018 r. do 31.12.2022 r. W analizie ujęto wnioski o opracowanie i zmiany planów, które wpłynęły w okresie od 01.07.2018 r. do 31.12.2023 r. Tego okresu dotyczy też ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Wyniki z analizy Prezydent Miasta przekazuje, co najmniej raz w czasie kadencji, Radzie Miasta, po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Na podstawie Analizy 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” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach administracyjnych miasta Białegostoku.

Obecnie na tym terenie przede wszystkim obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bacieczki 2 w Białymstoku Uchwalony uchwałą Nr XXXII/348/04 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 29 listopada 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2004 r. Nr 199, poz. 2774), który zgodnie z załącznikiem nr 3 do ww. uchwały wskazano jako częściowo nieaktualny i wymagający włączenia do nowych większych powierzchniowo opracowań planistycznych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedli Wysoki Stoczek i Leśna Dolina w Białymstoku (rejon Alei Jana Pawła II i ul. Wysoki Stoczek) – etap I, Uchwalony uchwałą Nr LXI/855/22 Rady Miasta Białystok z dnia 24 października 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2022 r. poz. 4641) jest dokumentem aktualnym, nie wymagającym zmian, ale z uwagi na planowaną realizację inwestycji w powiązaniu z terenami budowlanymi został on włączony do opracowania.

Z uwagi na powyższe projekt planu jest zgodny z ww. Analizą.

Projektowanie uniwersalne obejmuje takie projektowanie obiektów i przedmiotów, które będą dostępne dla wszystkich osób, bez względu na to czy są osobami z niepełnosprawnością, czy osobami sprawnymi. Projektowana przestrzeń powinna być w pełni użytkowana przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji. Są to założenia powszechnej dostępności, która warunkuje pełnię praw obywatelskich osobom z niepełnosprawnością.

W planie miejscowym zostały wskazane więc wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzeni, wdrażające rozwiązania przyjazne wszystkim użytkownikom przestrzeni o zróżnicowanych ograniczeniach w mobilności i percepcji, w tym osobom z niepełnosprawnością oraz osobom starszym, służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

### **IV. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY;**

**Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.**

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m.in. realizację infrastruktury technicznej czy komunikacji w ramach planowanej inwestycji a także realizację i przekazanie gminie Białystok przedszkola samorządowego.

Ponadto zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, budowa lub przebudowa spowodowana inwestycją nie drogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia. W związku z powyższym realizacja dróg, które położone są w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji mogą też realizowane zgodnie z ww. przepisami.

Obecnie jedynie można przedstawiać wpływ na finanse publiczne, w tym wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, a także wielkość podatku od czynności cywilnoprawnych, które oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości oraz prognoz finansowych sporządzanych w ramach opracowywanych planów miejscowych na terenie miasta Białegostoku.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Nr VI/75/24 Rady Miasta Białystok z dnia 27 września 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku, obowiązujących na terenie miasta na 2025r.:

#### **Od gruntu:**

związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,38 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,  
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,73 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni,

Budynków lub ich części:

mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 34,00 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,  
pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 11,48 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

#### **Podatek od nieruchomości**

| Symbol terenu<br>(obowiązujący plan)   | Powierzchnia                                                                                           | Podatek                                                                                                                             | Razem                                                               |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 9U                                     | 0,25 ha                                                                                                | 0,73 zł/m <sup>2</sup><br>(faktyczne zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa)                                                      | 1 825 zł                                                            |
| 8UM                                    | 1,18 ha                                                                                                | 0,73 zł/m <sup>2</sup><br>(faktyczne zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa)                                                      | 8 614 zł                                                            |
| 7MN                                    | 0,07 ha                                                                                                | 0,73 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                              | 511 zł                                                              |
| 6U                                     | Nie przewiduje się zmiany opodatkowania z uwagi na utrzymanie funkcji usługowej z planu obowiązującego |                                                                                                                                     |                                                                     |
| RAZEM dotychczasowy podatek: 10 950 zł |                                                                                                        |                                                                                                                                     |                                                                     |
| 1MW-U                                  | 1,27 ha<br>(zmiana powierzchni z uwagi na poszerzenia dróg)                                            | 0,73 zł/m <sup>2</sup><br>(usługi zostaną zrealizowane jako wbudowane dlatego też grunt zostanie zakwalifikowany jako mieszkaniowy) | 9 315,53 zł<br>(obszar wnioskodawcy<br>9950 x 0,73 =<br>7263,50 zł) |
| 2MW-U                                  | 0,16 ha                                                                                                |                                                                                                                                     | 1 166,54 zł                                                         |
| RAZEM nowy podatek: 10 482 zł          |                                                                                                        |                                                                                                                                     |                                                                     |

### Podatek od nieruchomości – budynki

| Symbol terenu<br>(obowiązujący plan) | Powierzchnia budynku                                                                                         | Podatek                                                                     | Razem      |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 9U                                   | 106 + 114 m <sup>2</sup> = 220 m <sup>2</sup>                                                                | 1,19 zł/m <sup>2</sup> (faktyczne zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa) | 261,80 zł  |
|                                      | 41 m <sup>2</sup>                                                                                            | 11,48 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                | 470,68 zł  |
| 8UM                                  | 99 + 88 m <sup>2</sup> = 187 m <sup>2</sup>                                                                  | 1,19 zł/m <sup>2</sup> (faktyczne zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa) | 222,53 zł  |
|                                      | 26 m <sup>2</sup>                                                                                            | 11,48 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                | 298,48 zł  |
| 7MN                                  | 70 + 44 m <sup>2</sup> = 114 m <sup>2</sup>                                                                  | 1,19 zł/m <sup>2</sup> (faktyczne zagospodarowanie – zabudowa mieszkaniowa) | 135,66 zł  |
|                                      | 27 + 17 m <sup>2</sup> = 44 m <sup>2</sup>                                                                   | 11,48 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                | 505,12 zł  |
| 6U                                   | Nie przewiduje się zmiany opodatkowania z uwagi na utrzymanie funkcji usługowej z planu obowiązującego       |                                                                             |            |
|                                      | <b>RAZEM dotychczasowy podatek 1894,27 zł</b>                                                                |                                                                             |            |
| <b>1MW-U</b>                         | 17 641m <sup>2</sup><br>Zabudowa mieszkaniowa (na terenie wnioskodawcy)                                      | 1,19 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                 | 20 992,79  |
|                                      | 3525m <sup>2</sup> Zabudowa usługowa (na terenie wnioskodawcy)                                               | 34,00 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                | 119 850,00 |
| <b>2MW-U</b>                         | 10 000m <sup>2</sup> - zabudowa mieszkaniowa na pozostałych działkach                                        | 1,19 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                 | 11 900,00  |
|                                      | 1690m <sup>2</sup> - zabudowa usługowa na pozostałych działkach                                              | 34,00 zł od 1 m <sup>2</sup>                                                | 57460,00   |
|                                      | <b>RAZEM nowy podatek: 140 842,79 (teren wnioskodawcy) zł + 69 360 (teren pozostały) zł = 210 202,79 zł.</b> |                                                                             |            |

### Oplata planistyczna

| Symbol terenu | Powierzchnia                                     | Stawka procentowa<br>Opłaty [%] | Wartość rynkowa m <sup>2</sup><br>Nieruchomości po uchwaleniu planu | Wartość rynkowa m <sup>2</sup><br>Nieruchomości przed uchwaleniem planu | Wartość rynkowa m <sup>2</sup><br>Nieruchomości po uchwaleniu planu minus wartość rynkowa m <sup>2</sup><br>Nieruchomości przed uchwaleniem planu | Razem      |
|---------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1MW-U</b>  | 9950 m <sup>2</sup><br>(na terenie wnioskodawcy) | 5                               | 2000 zł/m <sup>2</sup>                                              | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                  | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                            | 497 500,00 |
|               | 2811 m <sup>2</sup>                              | 5                               | 2000 zł/m <sup>2</sup>                                              | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                  | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                            | 140 550,00 |
| <b>2MW-U</b>  | 1598 m <sup>2</sup>                              | 30                              | 2000 zł/m <sup>2</sup>                                              | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                  | 1000 zł/m <sup>2</sup>                                                                                                                            | 479 400,00 |
|               | <b>RAZEM: 1 117 450 zł</b>                       |                                 |                                                                     |                                                                         |                                                                                                                                                   |            |

### Podatek od czynności cywilnoprawnych

| Symbol terenu             | Powierzchnia                                     | Stawka procentowa<br>Opłaty [%] | Wartość rynkowa m <sup>2</sup><br>nieruchomości | Razem   |
|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|---------|
| <b>1MW-U</b>              | 9950 m <sup>2</sup><br>(na terenie wnioskodawcy) | 2                               | 2000 zł/m <sup>2</sup>                          | 398 000 |
|                           | 2811 m <sup>2</sup>                              | 2                               | 2000 zł/m <sup>2</sup>                          | 112 440 |
| <b>2MW-U</b>              | 1598 m <sup>2</sup>                              | 2                               | 2000 zł/m <sup>2</sup>                          | 63 920  |
| <b>RAZEM : 574 360 zł</b> |                                                  |                                 |                                                 |         |

| Bilans Finansowy ZPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wykup przez Gminę pod realizacji dróg publicznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Obszar 1KDD ( działka nr 1677/45) – 270 m<sup>2</sup> x 500 zł (średnia cena gruntu pod drogę) = <b>135 000 zł.</b> (wykup terenu był już zakładany w obowiązującym mpzp)</p> <p>Obszar 1KDD i 1KDL ( działki nr 1677/12 i 1677/66) – 150 m<sup>2</sup> x 500 zł = <b>75 000 zł.</b> (wykup terenu był już zakładany w obowiązującym mpzp)</p> <p>Obszar 1KDL 485 m<sup>2</sup> i obszar 1KDD 56 m<sup>2</sup> – <b>przekazanie gruntu w ramach umowy urbanistycznej</b><br/>541 x 500 zł = <b>270 500 zł.</b></p> |
| Realizacja inwestycji celu publicznego – budowa dróg, znajdujących się w gestii Gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Inwestor w ramach umowy urbanistycznej:<br/><b>Pow. dróg: fragment 1KDG - 0,25ha</b> (x cena realizacji – 380 zł/m<sup>2</sup> biuletyn Sekocenbud BCO cz. II kw. IV 2023 r.) = <b>950 000 zł.</b><br/><b>Pow. chodnika z zielenią fragment 1KDL – 0,0485</b>(x cena realizacji 200 zł/m<sup>2</sup>) = <b>97 000 zł.</b></p> <p><b>Pow. drogi 1KDD – 1970 m<sup>2</sup> – realizacja w gestii Gminy</b><br/>1970 m<sup>2</sup> x 380 zł/m<sup>2</sup> = <b>748 600 zł.</b></p>                                    |
| Infrastruktura techniczna, znajdująca się w gestii Gminy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Inwestor w ramach umowy urbanistycznej<br/>Przyjęto konieczność uzbrojenia terenu fragmentu drogi 1KDG na odcinku łącznym 150 m w oświetlenie uliczne x 150 m ( 181zł/mb) + 5 słupów ośw. (10 958 zł) = <b>81 940 zł</b><br/>Pozostała infrastruktura będzie realizowana w oparciu o istniejące już uzbrojenie</p>                                                                                                                                                                                                 |
| <p>Przyjmuje się w ramach umowy urbanistycznej zostanie zrealizowana inwestycja drogowa (dubler drogi 1KDG i chodnik z terenem zieleni 1KDL i infrastruktura) o szacowanej wartości ok. <b>1 128 940 zł + przekazanie gruntu w ramach umowy urbanistycznej terenów 1KDL i 1KDD o wartości 270 500 zł to kwota umowy urbanistycznej wyniesie ok. 1 399 440 zł.</b><br/>Ewentualne koszty poniesione przez Gminę (wykup działek innych właścicieli + realizacja drogi) szacuje się na 958 600 zł</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego (w okresie 10 lat)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Podatek od nieruchomości – budynki                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 140 842,79 zł x 10 lat = 1 408 427,90zł (teren wnioskodawcy)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 67 439 x 10 lat = 674 390 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Podatek od nieruchomości                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (10 482 zł) x 10 lat = 104 820 zł z czego teren wnioskodawcy 7263 x 10 lat = 72 630 zł                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                             |                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Oplata planistyczna</b>                  | 1 117 450 zł (497 500 zł teren wnioskodawcy)                                                |
| <b>Podatek od czynności cywilnoprawnych</b> | 574 360 zł (398 000 zł teren wnioskodawcy)                                                  |
| <b>Razem dochodu</b>                        | <b>3 879 447,79 z czego na terenie wnioskodawcy dochody będą wynosiły - 2 376 507,9 zł.</b> |

Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego. Na potrzeby oszacowania kosztów zostały wykorzystane prognozy skutków finansowych przygotowane w ramach uchwalania planów miejscowych w roku 2024. Które zostały pozyskane z Urzędu Miasta Białystok, w celu posłużenia się tożsamą metodologią szacowania jak w przypadku innych planów miejscowych sporządzanych przez miasto. Wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej, gdyż może być on obarczony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Wynik może być wskazówką do przyjęcia pewnych kierunków w polityce finansowania inwestycji, może również przybliżyć skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie dochodów jak i wydatków miasta.

Wzięto pod uwagę ewentualne wydatki z tytułu realizacji planu przez Gminę Białystok (które były już zakładane na etapie obowiązującego mpzp) tzn. koszty wykupu i urządzenia drogi 1KDD (ok. 958 600 zł), przy czym należy zaznaczyć, iż z uwagi na posiadane przez Gminę Białystok działki na obszarze planu w ramach zmiany przeznaczenia nastąpi wzrost ich wartości gdyż poszerzą się możliwości inwestycyjne i będzie możliwość ich zbycia lub też wymiana z wnioskodawcą (części działek na terenie 1MW-U) w zamian za realizację drogi 1KDD. Jest to o tyle korzystne, że wykonanie całego układu drogowego w tym drogi 1KDD wpłynie korzystnie na obsługę komunikacyjną Domku Napoleona. Takie rozwiązanie może być to przedmiotem negocjacji na dalszym etapie procedury. Przyjęto natomiast, że w ramach umowy urbanistycznej, inwestor zrealizuje drogę gminną – dubler z 58 miejscami postojowymi (na terenie 1KDG) służącą nie tylko zabudowie realizowanej przez wnioskodawcę, ale też do obsługi komunikacyjnej i parkingowej Domku Napoleona.

Przedmiotowy plan (mimo zakładanych ewentualnych kosztów po stronie Gminy) po zrealizowaniu (po 10 latach) może przynieść bilans finansowy dodatni (+) **4 320 287 zł**. Kwota ta składać się będzie przede wszystkim z wpływu z podatków od nieruchomości i budynków, opłaty planistycznej i podatków od czynności cywilnoprawnych oraz wpływy w ramach umowy urbanistycznej, mimo założenia też poniesienia części wydatków przez Gminę [3 879 447 + 1 399 440 - (ewentualne wydatki gminy 958 600 zł)].

Oszacowano, że w ramach umowy urbanistycznej Gmina może pozyskać realizację inwestycji drogowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o szacowanej wartości ok. **1 399 440 zł a same wpływy w związku z realizacją ZPI na obszarze należącym do wnioskodawcy wyniosą - 2 376 507,9 zł.**

Biorąc pod uwagę że od czasu uchwalenia planu w 2004 roku czyli przez ponad 21 lat obszar ten praktycznie nie generował dochodów dla Gminy Białystok i stanowił niezagospodarowany obszar to proces zmiany planu jest bardzo korzystny zarówno z uwagi na Budżet miasta jak i podniesienia walorów estetycznych tej przestrzeni poprzez odpowiednią obudowę otoczeniu kościoła rzymskokatolickiego a także obiekt zabytkowy jakim jest Domek Napoleona. Taka zmiana niewątpliwie wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i uporządkuje charakter zabudowy.