

ANALIZA DO WNIOSKU

W SPRAWIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA WYSOKI STOCZEK W BIAŁYMSTOKU W REJONIE UL. WYSOKI STOCZEK I ALEI JANA PAWŁA II



Ortofotomapa – 2024 r.

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

BIAŁYSTOK 2025 r.

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

- opis zakładanej inwestycji w tym wskazanie jej parametrów, ilość mieszkań i zakładanych mieszkańców na terenie inwestycji;
- propozycję inwestycji uzupełniającą do zrealizowania przez Inwestora;
- analizę m.in. odległości inwestycji od:
 - najbliższego przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym,
 - szkoły podstawowej,
 - przedszkola,
 - urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m²;

OPIS INWESTYCJI

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuję teren o pow. 3,5 ha, położonego w zachodniej części miasta Białegostoku, na osiedlu Wysoki Stoczek, w rejonie ulic Wysoki Stoczek i Alei 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.

Inwestycja główna polegać będzie na realizacji kompleksu zabudowy mieszkaniowej, wraz lokalami usługowymi lokalizowanymi od strony dróg publicznych. W ramach tego przedsięwzięcia zakłada się realizację ok. 378 lokali mieszkalnych, gdzie powierzchnia całkowita części mieszkalnej wyniesie ok. 17 641 m², zakładana powierzchnia całkowita usług w ramach terenu inwestycji wynosić będzie ok. 3525 m², gdzie przewidywana ilość usług zakłada się na poziomie 30 lokali. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego ma wynosić ok. 25 % terenu, z czego większość zieleni zakłada się na gruncie. Wysokość zabudowy będzie zróżnicowana i kształtować się będzie od 1 do 8 kondygnacji nadziemnych. Przewiduje się lokalizację budynków 8-kondygnacyjnych.

Przewiduje się realizację zieleni urządzonej w ramach planowanej inwestycji, która zostanie zlokalizowana wewnątrz kwartału zabudowy.

W ramach realizowanego układu drogowego przewiduje się też lokalizację szpalerów drzew co najmniej w ilości 1 drzewo na 5 miejsc postojowych. Miejsca postojowe w pasie dublera ul. Jana Pawła II, oznaczone jako 1KDG, zakłada się z wykorzystaniem istniejącego drzewostanu i dosadzenia drzew, aby zminimalizować uciążliwość ruchu kołowego. Zastosowane będą także nasadzenia pomiędzy miejscami postojowymi lub w ich bezpośredniej lokalizacji.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie generowała konieczność zapewnienia niezbędnego układu komunikacyjnego, który zostanie zrealizowany w ramach planowanej inwestycji.

Wykonany układ komunikacyjny połączony będzie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta. Zakłada się wykorzystanie do obsługi inwestycji istniejącej ulicy Wysoki Stoczek, a także dublera, w ramach ulicy 1KDG, wraz z miejscami postojowymi w ramach linii rozgraniczających ul. Jana Pawła II. Dubler, który będzie wykorzystywany do zapewnienia obsługi komunikacyjnej wraz miejscami postojowymi do planowanej inwestycji (szczególnie do planowanych wzdłuż tej ulicy lokali usługowych) zakłada się do **realizacji w ramach inwestycji uzupełniającej**. Wskazana droga wraz z lokalizacją niezbędnej infrastruktury technicznej i nasadzeniem drzew, wykorzystywana będzie również do obsługi Domku Napoleona i wykonywana będzie w ramach planowanego przedsięwzięcia i na koszt inwestora. Zakłada się też poszerzenie ulicy Wysoki Stoczek kosztem terenu inwestora wraz z wprowadzeniem zieleni i strefy przestrzeni publicznej – wejść do planowanych usług na tym terenie. Ponadto, w ramach negocjacji zakłada się możliwość realizacji drogi dojazdowej (1KDD) w przypadku

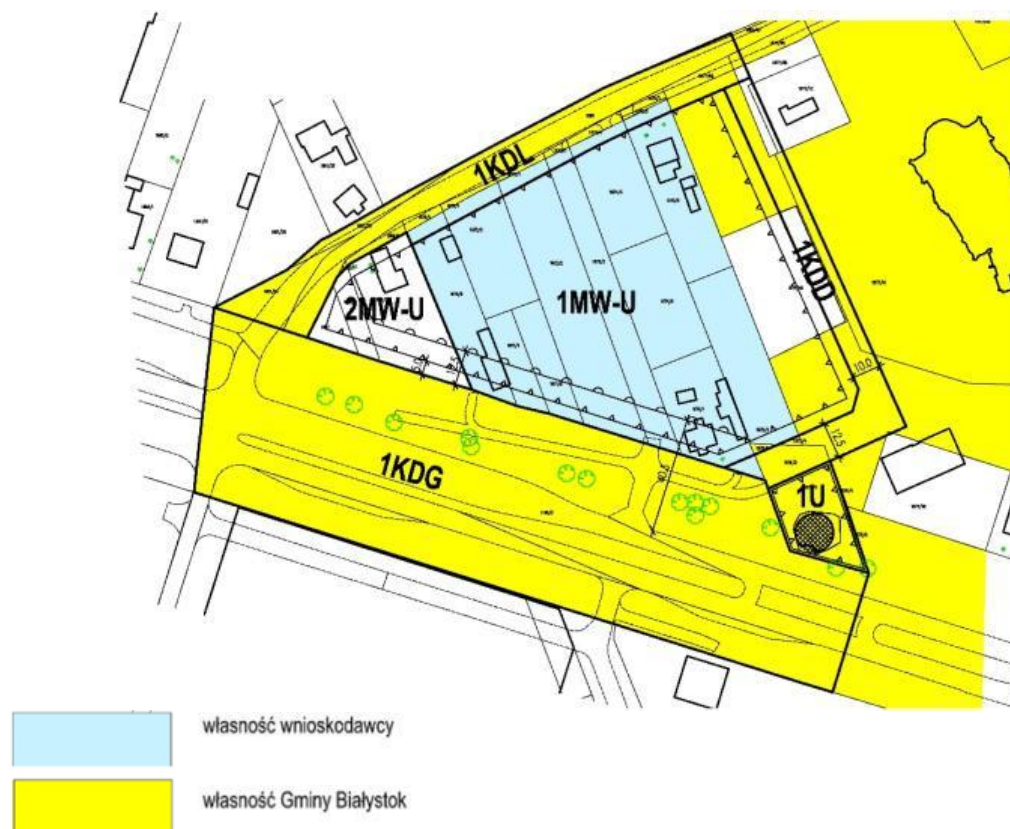
możliwości wykorzystania fragmentów działek gminnych nr 1677/64 pod łączną inwestycję z terenami inwestora. Objęcie zintegrowanym planem inwestycyjnym wszystkich działek w tym kwartale (a nie jedynie działek inwestora) umożliwia aktualizację istniejącego dokumentu planistycznego na tym obszarze w szerszym zakresie, obejmując tereny Gminy Białystok, która w ten sposób uzyska dokument poszerzający możliwości inwestycyjne na terenie „Domku Napoleona” i uzyska do niego dojazd. Dzięki ZPI również inne fragmenty działek gminnych objętych tym projektem będą przeznaczone pod zabudowę wysokiej intensywności, tworząc wspólne założenie z działkami inwestora. W związku z realizacją przez inwestora miejsc postojowych ogólnodostępnych w drodze 1KDG, w planie dopuszczono lokalizację miejsc postojowych dla usług realizowanych w ramach terenu o symbolu 1MW-U, w drogach przyległych.

Reasumując, **inwestycję uzupełniającą** realizowaną przez Inwestora, proponuje się wybudowanie fragmentu drogi publicznej 1KDG (dublera wraz z miejscami postojowymi i dojazdem do „Domku Napoleona”) a także poszerzenie ulicy Wysoki Stoczek (1KDL) wraz z wykonaniem zieleni i strefy wejść do projektowanej tam zabudowy. Fragment drogi 1KDL będzie przekazany gminie, a realizacja dublera 1KDG zostanie zrealizowana w ramach terenu gminy.

Zakładane drogi usprawnią obsługę tego terenu, a także będą kolejnym z elementów realizacji układu drogowo-ulicznego gminy. Taką realizację dopuszcza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Art. 37ed. 1. *Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.*

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

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



Rysunek planu z pokazaną własnością wnioskodawcy, źródło: opracowanie własne

ANALIZA

Planowana inwestycja na terenie kwartału w rejonie ulicy Wysoki Stoczek zakłada realizację 378 lokali mieszkalnych (przyjęto do obliczeń średnio 2,42 osoby na lokal mieszkalny zgodnie z danymi z Ministerstwa Rozwoju i Technologii za 2022 r.), co daje 915 nowych mieszkańców.

Inwestycja realizowana będzie na osiedlu Wysoki Stoczek.

Nazwa osiedla	Zameldowani na pobyt stały			Zameldowani na pobyt czasowy		
	mężczyźni	kobiety	razem	mężczyźni	kobiety	razem
Wysoki Stoczek	6300	7384	13 684	125	132	257
Razem	13 941 + opisywana inwestycja = 14 856 osób					

Źródło: Dane opracowane przez Departament Obsługi Mieszkańców na podstawie prowadzonego rejestru mieszkańców. Raport o stanie miasta Białegostoku 2023 r.

Opierając się na Uchwale nr III/36/18 Rady Miasta Białystok z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku obliczono:

Liczbę uczniów szkoły podstawowej - nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców
tzn. **96 dzieci**

Liczbę dzieci w wieku przedszkolnym - nie mniej niż 5,25% planowanej liczby mieszkańców
tzn. **48 dzieci**

Zgodnie ze „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. Ponadto przebiega na tym terenie układ komunikacyjny – ul. Jana Pawła II. Obszar jest też miejscem centralnym.

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



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

Dążąc do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych należy rezerwować tereny pod funkcje publiczne, takie jak: oświata, służba zdrowia, kultura, wypoczynek, rekreacja, sport, stosując poniższe wskaźniki. Wskaźniki dotyczące zapewnienia dostępu do usług publicznych będą stanowiły wytyczne przy lokalizowaniu poszczególnych usług publicznych na etapie sporządzania planów miejscowych i mogą być uściślone indywidualnie w dostosowaniu do warunków lokalnych. Podane wskaźniki zapotrzebowania na usługi oświaty są uśrednione, do osiągnięcia w skali całego miasta.

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

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

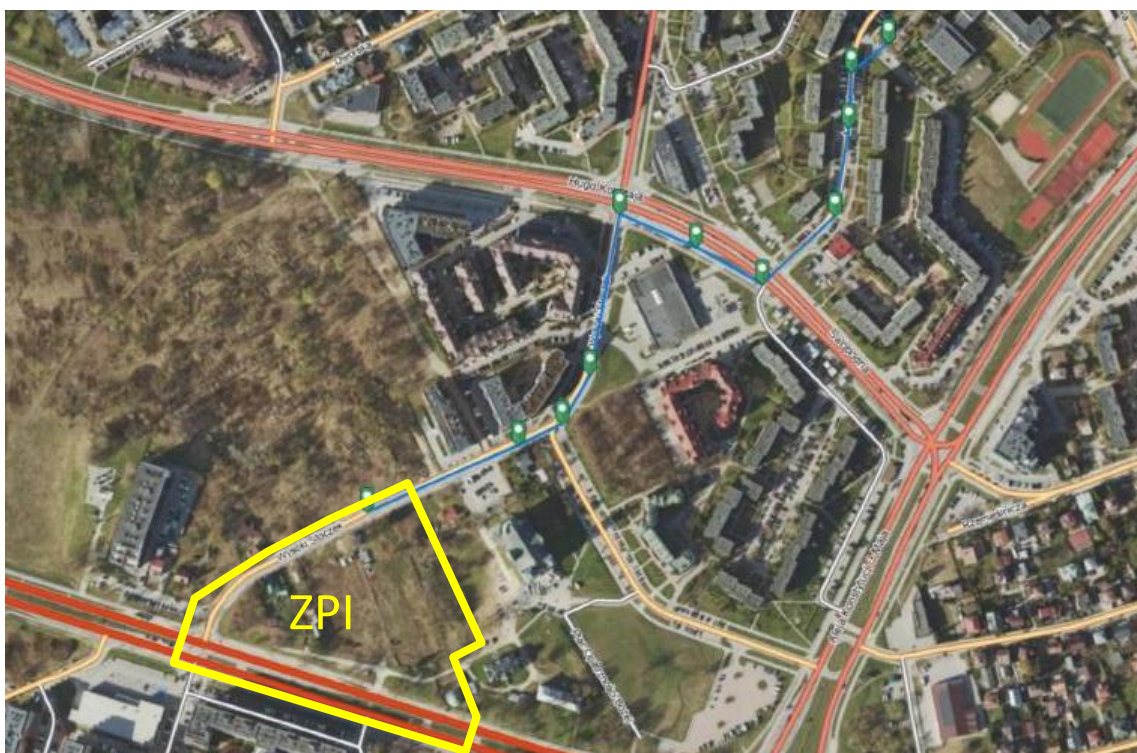
		Żłobki	Przedszkola	Szkoły podstawowe
1.	Powierzchnia działki	0,3 ha	0,4 ha	1,5 - 2 ha
2.	Liczba mieszkańców na 1 obiekt	4 tys.	4 - 5 tys.	7 500
3.	Maksymalny zalecany promień dościa pieszego (obszar wewnętrzny – miejski)	1 000 m	500 m	800 m
4.	Maksymalny zalecany promień dościa pieszego (obszar zewnętrzny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

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

Źródło: Opracowanie Departament Urbanistyki UM w Białymstoku

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

SZKOŁA PODSTAWOWA



Najbliższą jednostką edukacyjną jest:

Szkoła Podstawowa Nr 45 z Oddziałami Integracyjnymi im. Świętego Jana Pawła II w Białymstoku, przy ul. Łagodnej 10 – odległość ok. 720 m. Drugą szkołą, w której obwód wchodzi osiedle Wysoki Stoczek jest Szkoła Podstawowa Nr 24 z Oddziałami Dwujęzycznymi im. 2 Korpusu Polskich Sił Zbrojnych na Zachodzie w Białymstoku – w odległości ok. 1700 m.

	Maksymalna zakładana odległość od szkoły
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku – obszar wewnętrzny miejski	800 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	750 m,
PROJEKT PLANU	720 m SPEŁNIA WYTYCZNE

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla Wysoki Stoczek oraz potencjalnych mieszkańców nowej zabudowy a także ilość istniejących szkół, które są przypisane do tego osiedle, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakłada 7 500 mieszkańców na obiekt, to ilość szkół na osiedlu Wysoki Stoczek jest wystarczająca.

$$14\,856 - 7500 \text{ (SP NR 45)} = 7356 \text{ (może przynależeć do SP 24).}$$

PRZEDSZKOLE



Najbliższą jednostką opiekuńczo-wychowawczą dzieci powyżej 3 roku życia jest:

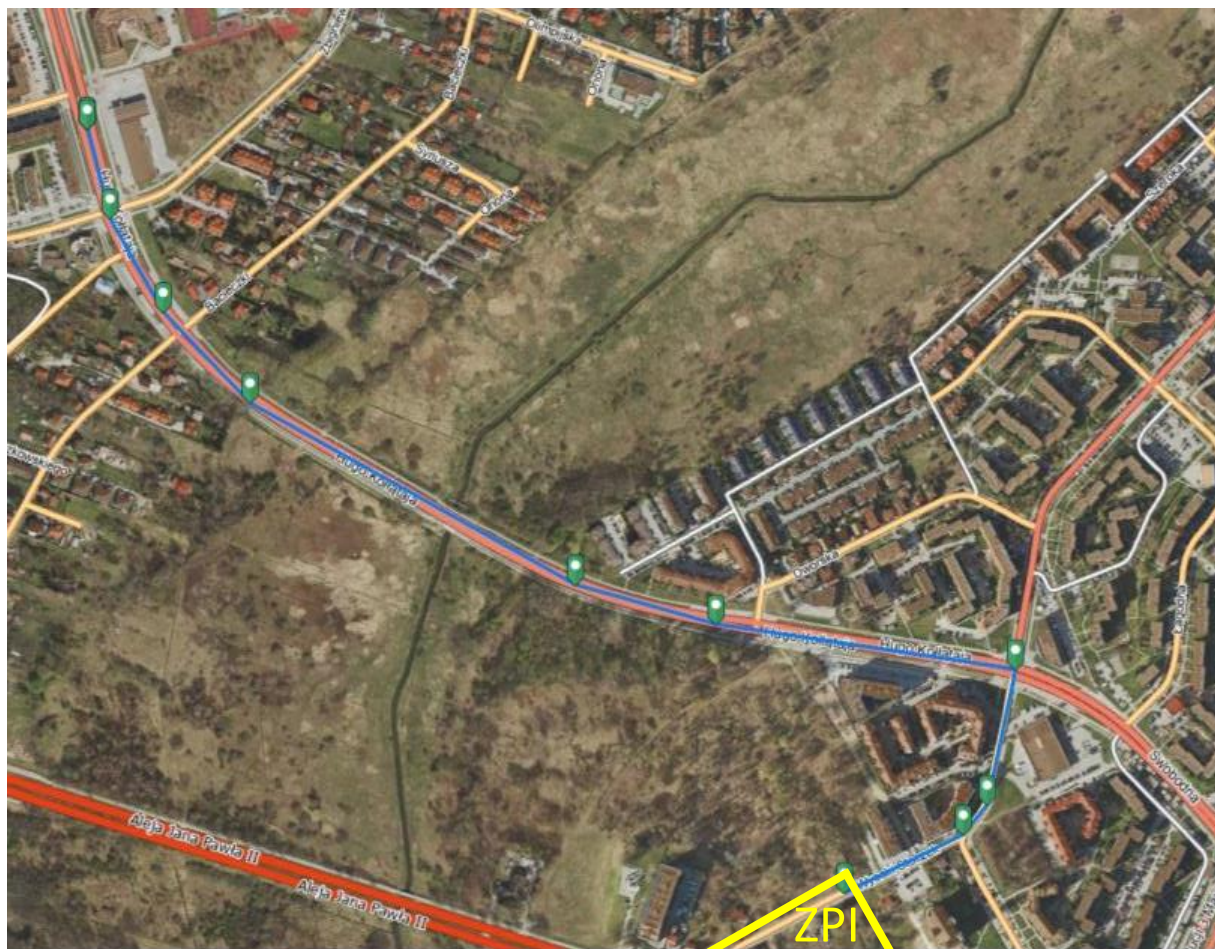
- **Przedszkole Samorządowe Nr 65 "Podlaskie Smyki"** w Białymstoku – w odległość ok. 820 m,
- **Niepubliczne przedszkola:**
 - „Przedszkole Niepubliczne "Słoneczka" - ul. Jana Pawła II 59c,
 - „Akademia Małego Odkrywcy” - ul. Działkowa 11A,
 - „Przedszkole Rodzinne” - placówka dwujęzyczna – ul. Blokowa 4/6,

	Maksymalna zakładana odległość od przedszkola
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku – obszar wewnętrzny miejski	500 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	750 m,
PROJEKT PLANU	820 m NIE SPEŁNIA WYTYCZNE

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla oraz potencjalnych mieszkańców nowego osiedla a także ilość istniejących przedszkoli na tym osiedlu, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają od 4000 do 5000 mieszkańców na obiekt, to ilość przedszkoli samorządowych na osiedlu Wysoki Stoczek jest niewystarczająca. **Jeśli zostaną wzięte pod uwagę przedszkola niepubliczne to zostaną spełnione określone wskaźniki.**

$$14\,856 : 4 = 3\,714 \leq \text{od } 4000 \text{ do } 5000$$

ŻŁOBEK



Najbliższą jednostką opiekuńczo-wychowawczą dzieci poniżej 3 roku życia są:

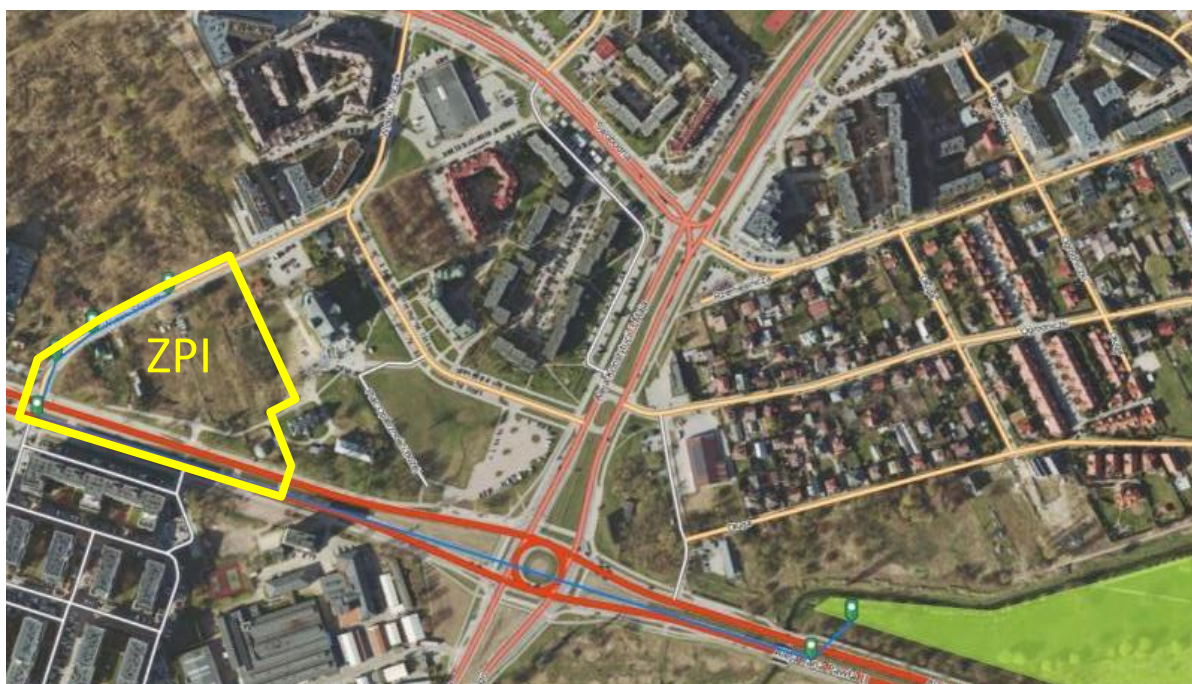
- Niepubliczny Żłobek Białystok - Happy - Mackiewicza (Bacieczki) ul. J. Mackiewicza 1A/lok.U1- **w odległość ok. 1650 m**
- ŻŁOBEK MIEJSKI NR 8 ul. Oriona 38 – **2000 m**

	Maksymalna zakładana odległość od żłobka
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku– obszar wewnętrzny miejski	1000 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	-
PROJEKT PLANU	2000 m NIE SPEŁNIA WYTYCZNE

Biorąc pod uwagę ilość mieszkańców osiedla oraz potencjalnych mieszkańców nowej zabudowy, przy założeniach wynikających ze *Studium*, które zakładają 4000 mieszkańców na obiekt, to ilość żłobków na osiedlu Wysoki Stoczek nie jest wystarczająca, gdyż analiza nie wykazała takich instytucji zarówno samorządowych jak niepublicznych. W analizie wzięto pod uwagę żłobki na sąsiednim osiedlu Bacieczki, ale ich odległość i ilość jest niewystarczająca.

$$14\ 856: 2 = 7428 \geq 4000$$

ZIELEŃ URZĄDZONA, TERENY WYPOCZYNKU, REKREACJI i SPORTU



Park ul. Wierzbowa – odległość 700 m

	Maksymalna zakładana odległość
STUDIUM uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku	Park z zespołem sportowym - 1000 m
UCHWAŁA w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku	maksymalna odległość inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m ² - 750 m;
PROJEKT PLANU	Park ul. Wierzbowa (ok. 12 ha) - 700 m SPEŁNIA WYTYCZNE

Biorąc pod uwagę ilość potencjalnych mieszkańców nowej zabudowy, przy założeniach wynikających ze *Studium*, zarówno odległość jak i wielkość tych terenów ($915 \times 7\text{m}^2 = 0,64 \text{ ha}$) jest odpowiednia. Wskazania zawarte w uchwale w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku, które przewidują co najmniej 0,366 ha terenu ($915 \times 4\text{m}^2$) i odległość 750 m, również są spełnione.

Maksymalna odległość przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów o publicznym transporcie zbiorowym (Uchwała w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych) w przypadku strefy III powinna wynosić maksymalnie 300 m, **istniejący przystanek znajduje się w odległości 100 m.**

Wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych (strefa II obszar wewnętrzny) zawarte w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku* są podstawą do określenia w planach miejscowych liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wymaganych na potrzeby zagospodarowania działek budowlanych.

Zgodnie z Studium:

Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności: liczba miejsc postojowych - minimum **1,1**

Zabudowa usługowa: Szkoła, przedszkole : minimum 15 miejsc/ 100 zatrudnionych,

- Budynki administracji publicznej: minimum 15 miejsc /1000 m² pow. użytkowej,
- Obiekty handlowe: minimum 20 miejsc /1000 m² pow. użytkowej,
- Obiekty gastronomiczne: minimum 15 miejsc /100 miejsc.

Studium dopuszcza bilansowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub na parkingach ogólnodostępnych.

W szczególnie uzasadnionych przypadkach wynikających z uwarunkowań lokalnych w tym m.in. ustaleń planów miejscowych dopuszcza się stosowanie innych wskaźników.

Liczba miejsc parkingowych dla samochodów osobowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z uchwałą w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Białegostoku:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - zlokalizowanej w strefie II: minimum **1,5** na jeden lokal mieszkalny,

ZAKŁADANE ROZWIĄZANIA W ZPI
Teren zabudowy mieszkaniowej – 1,1/1 mieszkanie
Teren usług – 15/1000m²
ZAŁOŻENIA zgodne ze STUDIUM

Wskaźniki dla zabudowy wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku:

Zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny – miejski) **25 - 30 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar wewnętrzny – miejski) **35 - 50 %**

Zabudowa usługowa z zakresu opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna (obszar wewnętrzny – miejski) **20 - 30 %**
- maksymalna powierzchnia zabudowy (obszar wewnętrzny – miejski) **40 - 50 %**

Zabudowa usługowa pozostała:

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

ZAKŁADANA W ZPI
minimalna powierzchnia biologicznie czynna - tereny MW-U – 25%
maksymalna powierzchnia zabudowy - tereny MW-U – 50%

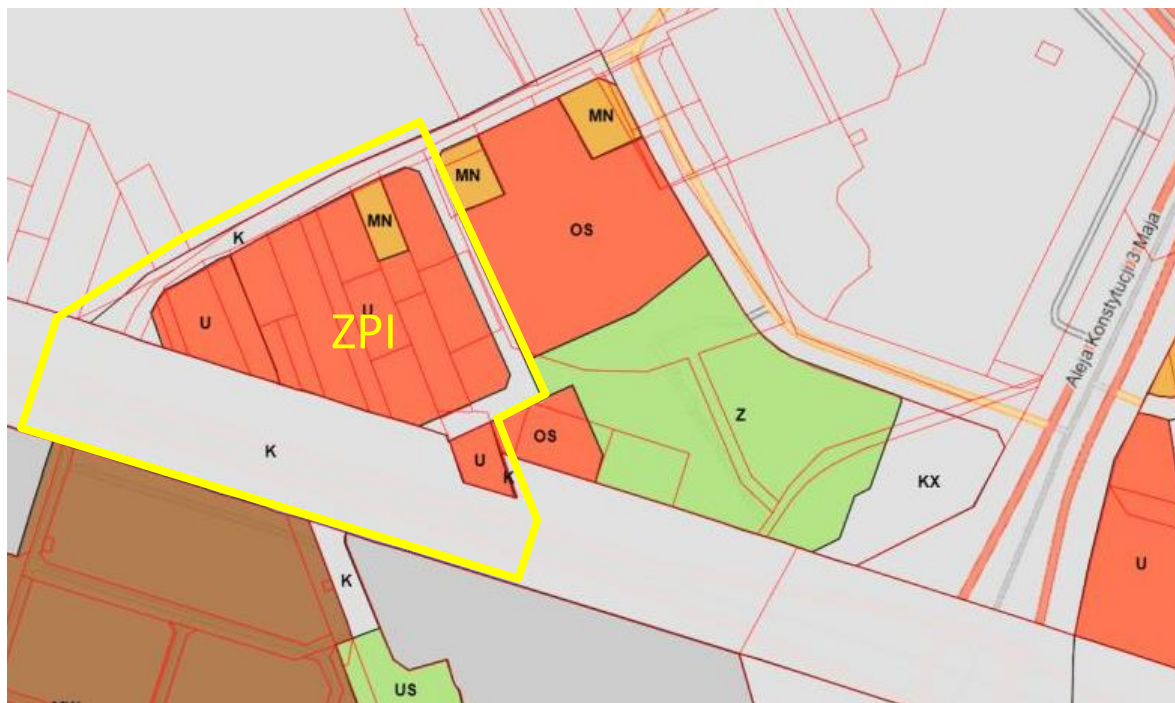
ZAŁOŻENIA zgodne ze STUDIUM

Obowiązujące plany miejscowe

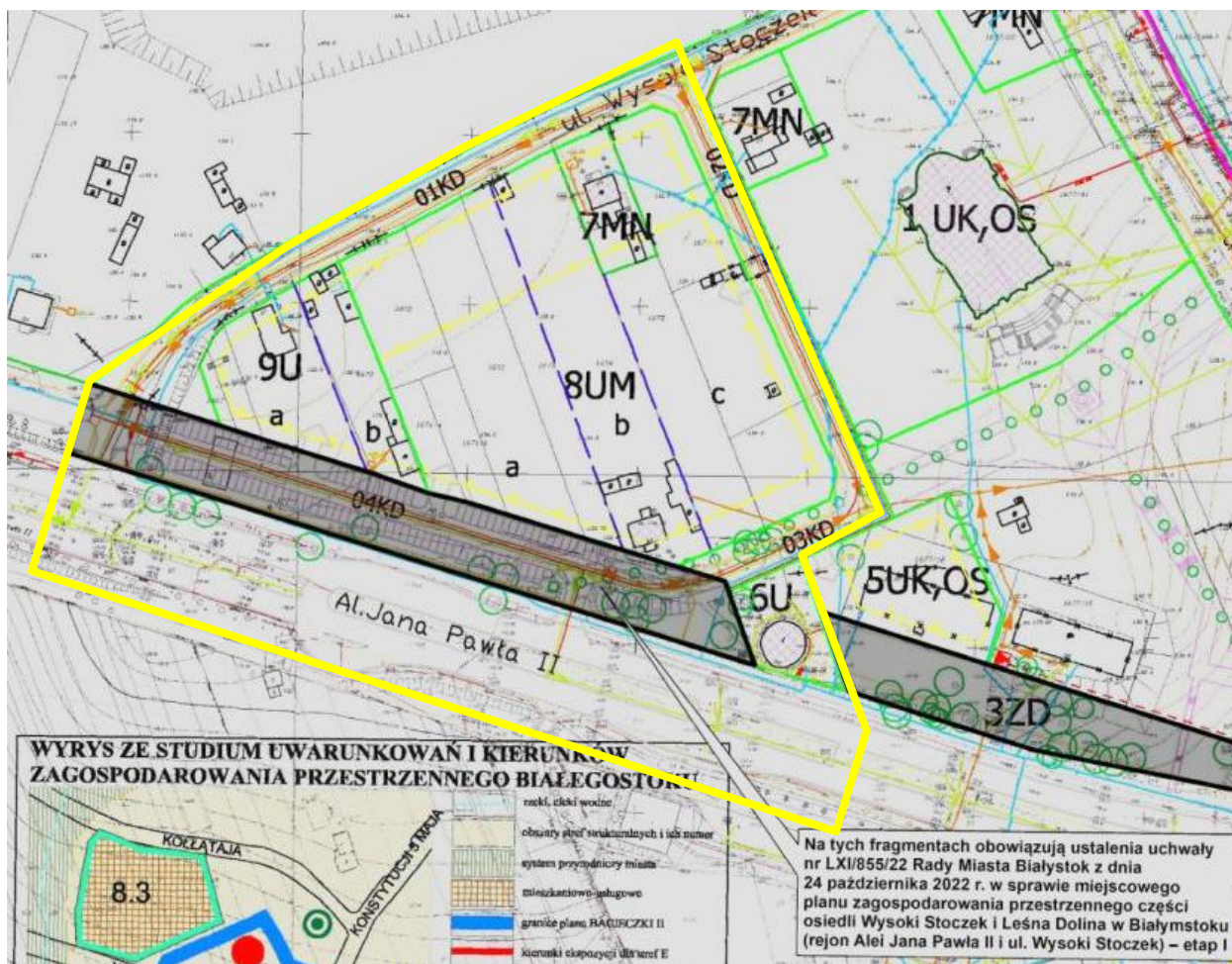
Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny obowiązują:

- Miejskowy 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)

- 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).



*Przeznaczenie terenu wynikające z obowiązujących planów miejscowych
źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany*



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

Tereny objęte ZPI oznaczone są na rysunku planu symbolami: 6U, 7MN, 8UM, 9U, 01KD, 02KD i 03KD. Poniżej ustalenia planu w tym zakresie:

Teren oznaczony symbolem 6U przeznacza się pod usługi kultury wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią. Dla terenu, określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejący obiekt zabytkowy „Domek Napoleona”, dawna komora celna, objęty ochroną konserwatorską, pozostawia się do dalszego użytkowania na cele usługowe – wszelkiego rodzaju prace budowlane należy uzgodnić z odpowiednim organem w zakresie ochrony zabytków i prowadzić pod jego nadzorem;
- 2) obsługa komunikacyjna ulicą dojazdową 03KD;
- 3) miejsca postojowe należy lokalizować wzdłuż ulicy dojazdowej 03KD i 04KD, budowa tych miejsc wraz z dojazdem będzie obowiązywała użytkownika zabudowy usługowej, dla której miejsca postojowe będą bilansowane.

Teren oznaczony symbolem 7MN przeznacza pod zabudowę mieszkaniową wraz z zabudową usługową, urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią. Dla terenu, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymiany na nową zabudowę;
- 2) możliwość uzupełnienia i zmiany funkcji mieszkaniowej na usługi nieucieżliwe;
- 3) istniejące budynki gospodarcze przeznacza się do przebudowy bądź likwidacji; docelowo funkcje garażowe i gospodarcze należy przewidywać w kubaturze przebudowywanych budynków mieszkalnych;

- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) obsługa komunikacyjna ulicami dojazdowymi 01KD i 02KD.

Tereny oznaczone symbolami 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. Na terenie, dla zabudowy usługowej, się następujące warunki zabudowy usługowej i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy realizować w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, tzn. w oparciu o projekt zagospodarowania terenu dla całego założenia budowlanego;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy jako maksymalnie trzech zamierzeń budowlanych na wydzielonych terenach a, b i c, pod warunkiem zachowania spójności formy architektonicznej;
- 3) istniejący budynek mieszkalny Nr 64 docelowo przeznacza się do wyburzenia lub przebudowy;
- 4) obsługa komunikacyjna wjazdami z ulic 02KD i 04KD, tylko w przypadku realizacji oddzielnego zamierzenia inwestycyjnego na działce nr 1674 dopuszcza się wjazd bramowy od strony ulicy 03KD;
- 5) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 6) teren pomiędzy ścianą zabudowy usługowej, a linią rozgraniczającą ulic 03KD i 04KD należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną;
- 7) przestrzeń ogólnodostępną należy zagospodarować w ramach prowadzonych inwestycji, jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynków, zieleni, letnie ogródki kawiarniane oraz miejsca postojowe;
- 8) lokalizacja ogrodzenia od strony ulic 03KD i 04KD możliwa jest tylko na odcinkach pomiędzy budynkami, przy czym ogrodzenie nie może przekraczać linii ściany elewacji od tej ulicy;
- 9) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej, w ilości zależnej od funkcji i projektowanej powierzchni, można zbilansować wykorzystując w części możliwość lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż ulicy dojazdowej 04KD, budowa tych miejsc wraz z dojazdem będzie obowiązywała inwestora zabudowy usługowej, dla której miejsca postojowe będą bilansowane.

Na terenie, dla zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące warunki zabudowy mieszkaniowej i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową można realizować jedynie na terenie wzdłuż ulicy Wysoki Stoczek;
- 2) funkcja mieszkaniowa nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy mieszkaniowej określonej na rysunku planu;
- 3) zabudowę mieszkaniową można realizować jako wolnostojącą lub zwartą;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) w parterach zabudowy mieszkaniowej można realizować funkcję usługową;
- 6) miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej należy przewidzieć na własnym terenie.

Na terenie, zakazuje się:

- 1) realizacji funkcji innych, niż określone powyżej;
- 2) realizacji obiektów tymczasowych.

Teren oznaczony symbolem 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.

Na terenie, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) istniejące budynki mieszkalne docelowo przeznacza się do rozbioru lub przebudowy;
- 2) zabudowę należy realizować w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, tzn. w oparciu o projekt zagospodarowania terenu dla całego założenia budowlanego;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy jako dwóch zamierzeń budowlanych na wydzielonych terenach a i b, pod warunkiem zachowania spójnej formy architektonicznej;
- 4) nową zabudowę należy kształtować w formie pierzei od ul. Jana Pawła II i narożnika ulicy Wysoki Stoczek;

- 5) jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową, pod warunkiem, że powierzchnia mieszkalna nie będzie przekraczała 40% powierzchni użytkowej całości obiektu;
 - 6) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 7) teren pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulicę 04KD należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną;
 - 8) przestrzeń ogólnodostępną należy zagospodarować w ramach prowadzonych inwestycji, jako integralnie związaną z zabudową kubaturową, bez prawa wznoszenia ogrodzeń i przeznaczyć na dojścia do budynków i zieleni;
 - 9) lokalizacja ogrodzenia od przestrzeni publicznych możliwa jest tylko na odcinkach pomiędzy ścianą realizowanego budynku, a terenem sąsiednim, przy czym ogrodzenie od strony ulicy 04KD nie może przekraczać linii ściany elewacji od strony tej ulicy;
 - 10) obsługa komunikacyjna – z ulicy dojazdowej 01KD i wjazdem bramowym z ulicy 04KD;
 - 11) miejsca postojowe dla zabudowy usługowej, w ilości zależnej od funkcji i projektowanej powierzchni, można zbilansować wykorzystując możliwość lokalizacji miejsc postojowych wzdłuż ulicy dojazdowej 04KD, budowa tych miejsc wraz z dojazdem będzie obowiązywała inwestora zabudowy usługowej, dla której miejsca postojowe będą bilansowane.
3. Na terenie, zakazuje się:
- 1) realizacji funkcji innych niż określone w ust. 1;
 - 2) realizacji obiektów tymczasowych.

Ulica Wysoki Stoczek oznaczona symbolem 01KD, droga gminna, ulica układu uzupełniającego, lokalna (klasy L) - szerokość w liniach rozgraniczających 12-13 m, szerokość jezdni 7 m(1x2 pasy ruchu), obustronne chodniki,

Projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 02KD – droga gminna, ulica układu uzupełniającego, dojazdowa (klasy D) - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnia szerokości 6 m, obustronne chodniki;

Projektowana ulica dojazdowa oznaczona symbolem 03KD – droga gminna, ulica układu uzupełniającego, dojazdowa (klasy D) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia szerokości 6 m, po stronie północno wschodniej pasaż pieszy;

Fragment planu, który obejmował obszar 04KD i przeznaczony był pod drogę gminną, ulicę układu uzupełniającego, dojazdowa (klasy D), tzw. „dubler” w liniach rozgraniczających ulicy Al. Jana Pawła II, jezdnia szerokości 6 m, możliwość obustronnego parkowania, 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.

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie został przedstawiony poniżej.



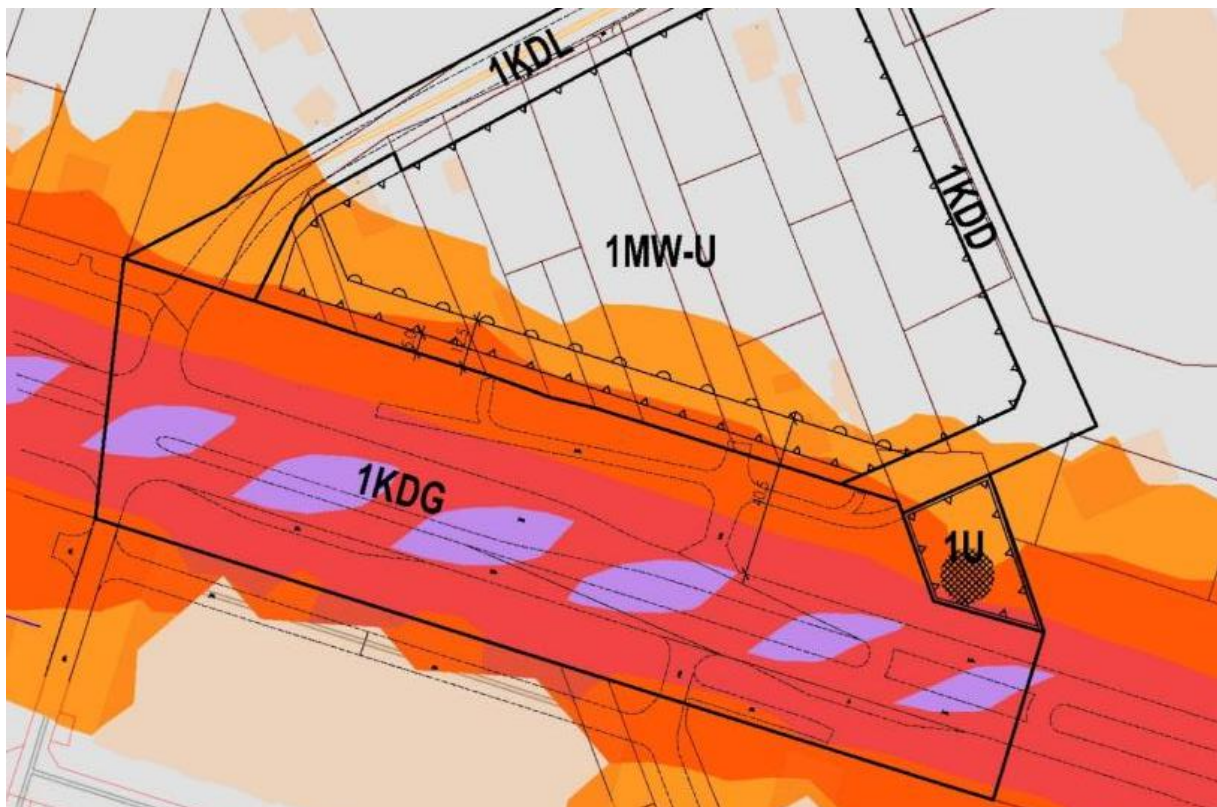
Rysunek obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego,
 źródło: www.gis.bialystok.pl / serwis plany

W ww. planie miejscowym fragment terenu oznaczony jest symbolem **1KD-G i przeznaczony pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną**. 1KD-G – ulica główna o przekroju dwujezdniowym, 2x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa. Zagospodarowanie terenu 1KD-G w sposób umożliwiający lokalizację schodów i pochylni w rejonie wejścia do budynku dawnej komory celnej przy ul. Jana Pawła II 62 (zlokalizowanego poza granicami planu), w powiązaniu z istniejącym zagospodarowaniem pasa drogowego.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje zmiany przeznaczenia terenów (opisanych powyżej) określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego części osiedla Wysoki Stoczek. Wpisuje się jednocześnie w obecne uwarunkowania tego terenu, m.in. jest obszarem wskazanym jako miejsce centralne osiedla zgodnie ze Studium, a także lokalizacji zabudowy wysokiej intensywności. Ponadto projekt zakłada obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem projektowanych dróg w obowiązujących dokumentach planistycznych i istniejącego układu drogowo-ulicznego.

Analiza hałasu

Została wykonana analiza hałasu na podstawie materiałów dostępnych na stronie Miejskiego Systemu Informacji Przestrzennej – Serwis akustyczny Miasta Białegostoku. Na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości zapewniającej komfort mieszkaniowy, gdzie nie występuje przekroczenie norm hałasu.



Imisja hałasu drogowego LDWN

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