Projekt

z dnia 6 czerwca 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA BIAŁYSTOK

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Dziesięciny I w Białymstoku w rejonie ulic: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jana Karskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z poźn. zm.[1)]) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z poźn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Dziesięciny I w Białymstoku w rejonie ulic: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jana Karskiego 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 Dziesięciny I w Białymstoku w rejonie ulic: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jana Karskiego zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,14 ha, ograniczony ulicami: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera, Jana Karskiego i Jaśminową – 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;

[1)] Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527

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;**

7) **obiektach 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;

8) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

9) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu –** należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **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;

11) **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;

12) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;

13) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;

14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

15) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);

16) **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;

17) **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) nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 6,** 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 oraz pas ochronny linii elektroenergetycznej 110 kV.

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) **U** – teren usług;

2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

3) **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.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. 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).

2. Na fragmentach terenu położonego 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.

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

1) ustala się kolorystykę ścian budynków:

a) maksimum 3 kolory na jednej elewacji,

b) w odcieniach bieli, beżu, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: drewno, kamień, cegła,

c) z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny;

2) dopuszcza się stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na powierzchni elewacji;

3) ustalenia **pkt 1 i 2** nie dotyczą murali.

2. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków usługowych 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 10;**

3) 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.

§ 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) na terenie **1U**, z zastrzeżeniem pkt 2, w przypadku lokalizacji:

a) zabudowy z zakresu oświaty – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) zabudowy z zakresu opieki społecznej – jak dla terenu domu opieki społecznej;

c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty/zdrowia 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. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i archeologiczne 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 wchodzą:

1) drogi publiczne – **1KDZ, 1KDD, 2KDD.**

2) części terenu **1U,** położone pomiędzy budynkami usługowymi 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) stojaków rowerowych,

f) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się budowy budynków.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa **w ust. 1 pkt 2**, zostały określone w Dziale III Ustalenia szczegółowe planu.

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 planem miejscowym

§ 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. 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 – pas ochronny linii elektroenergetycznym:

a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) średniego napięcia 15kV napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):

- dla przewodów izolowanych – 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych – 7 m,

c) wysokiego napięcia 110kV:

- napowietrznych – 20 m (obustronnie od osi linii napowietrznej),

- kablowych – 5 m od każdego toru linii (po 2,5 m licząc od osi linii w obie strony), przy czym odległość skrajnego kabla linii od granicy pasa nie powinna być mniejsza od 2 metrów.

2. W strefach technicznych, o których mowa w **ust. 1**, z zastrzeżeniem **ust. 3**:

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 strefie technicznej - pasie ochronnym linii elektroenergetycznym, określonej w **ust. 1 pkt 4 lit. c**:

1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

2) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów i nasadzenia roślinności o wysokości powyżej 2 m (dotyczy korony drzewa) w odległości mniejszej niż 5,5 m – od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii napowietrznej 110 kV.

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.

§ 17. 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:

- 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 oraz ich lokalizacja, a także alarmowanie mieszkańców – zgodnie z przepisami szczególnymi o ochronie ludności i obronie cywilnej;

4) trasy ewakuacji ludności – ulicą J. Karskiego;

5) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

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

§ 18. 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

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

1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) ulicę układu podstawowego – **1KDZ** (ul. Jana Karskiego),

b) ulicami układu obsługującego: **1KDD** (ul. Gen. Gustawa Orlicz-Dreszera), **2KDD** (ul. Jaśminowa);

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

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

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

a) **1KDZ** – ulica istniejąca, klasy zbiorczej o przekroju jezdniowym, 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa,

b) **1KDL i 2KDD** – ulice istniejące, klasy dojazdowej o przekroju 1/2 pasy ruchu.

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

§ 20. 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 jednorodzinna – 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;

2) usługi:

a) biura lokalne – 10 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,

b) handel – 20 miejsc do parkowania na 1000 m^2 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 (szpitale, kliniki) lub 8 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej (przychodnie),

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

g) stacje paliw, myjnie – 2 miejsca/1 urządzenie;

h) stacje obsługi samochodów – 2 miejsca/ 1 stanowisko naprawcze.

2) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w **pkt 2** – 15 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

2. Miejsca do parkowania, o których mowa w **ust. 1,** ustala się w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ich lokalizację na działkach nie stanowiących jednego zwartego obszaru, nie sąsiadujących ze sobą w sposób bezpośredni, ale położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem **1U**.

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 miejsc do parkowania zlokalizowanych w budynku.

§ 21. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania dla rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 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.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system zaopatrzenia w wodę,

b) zasilanie w wodę z istniejącej ogólnomiejskiej sieci wodociągowej w ulicy 1KDD oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 24. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

a) ogólnomiejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,

b) odprowadzenie ścieków do istniejących i projektowanych ogólnomiejskiej sieci w ulicach: 1KDD ul. Jaśminowej i 1KDZ – J. Karskiego oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 25. 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 10**,

   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: 1KDD ul. Jaśminowej i 1KDZ – J. Karskiego oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

   b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

§ 26. 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 ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

2) dopuszcza się stosowanie:

   a) innych ogólnomiejskich 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.

§ 27. 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 ogólnomiejskich sieci gazowych w ulicy 1KDD ul. Jaśminowej oraz z innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich 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.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

   a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN – 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 wysokiego, 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**.**

§ 29. 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

§ 30. 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

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

1) **podstawowe – teren usług;**

2) **uzupełniające** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) **wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego i gospodarowania odpadami.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, z zastrzeżeniem ust. 5, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum **60 %,**

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 2,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %,

d) wysokość zabudowy:

– budynki – maksimum 12 m,

– budowle – maksimum 30 m,

e) dachy – płaskie;

f) miejsca do parkowania zgodnie z **§ 20 ust. 1 i § 21;**

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z **§ 19 ust. 1**;

4. Na części terenu **1U,** wyznaczonego linią wydzielenia wewnętrznego i oznaczonego symbolem **A:**

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i bliźniaczej, uwzględniającej pas ochronny linii elektroenergetycznej 110 kV, o którym mowa w **§ 16 ust. 3**;

2) w zakresie zabudowy, o której mowa w **pkt 1**, ustala się wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy:

- w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej – maksimum 40 %,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 50 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w przypadku zabudowy wyłącznie mieszkaniowej – minimum 40 %,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 25 %,

d) wysokość zabudowy:

– budynki mieszkalne i mieszkaniowo-usługowe – maksimum 9 m (dwie kondygnacje nadziemne),

– budynki garażowe i gospodarcze – maksymalnie 5 m

– budowle – maksimum 10 m,

e) dachy – płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

f) miejsca do parkowania zgodnie z **§ 20 ust. 1;**

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej.

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 %.

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

1) **podstawowe – teren drogi zbiorczej;**

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).

§ 33. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD 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 terenów, o których mowa w **ust. 1**, zostały określone **w dziale II.**

3. Dla terenów, o których 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

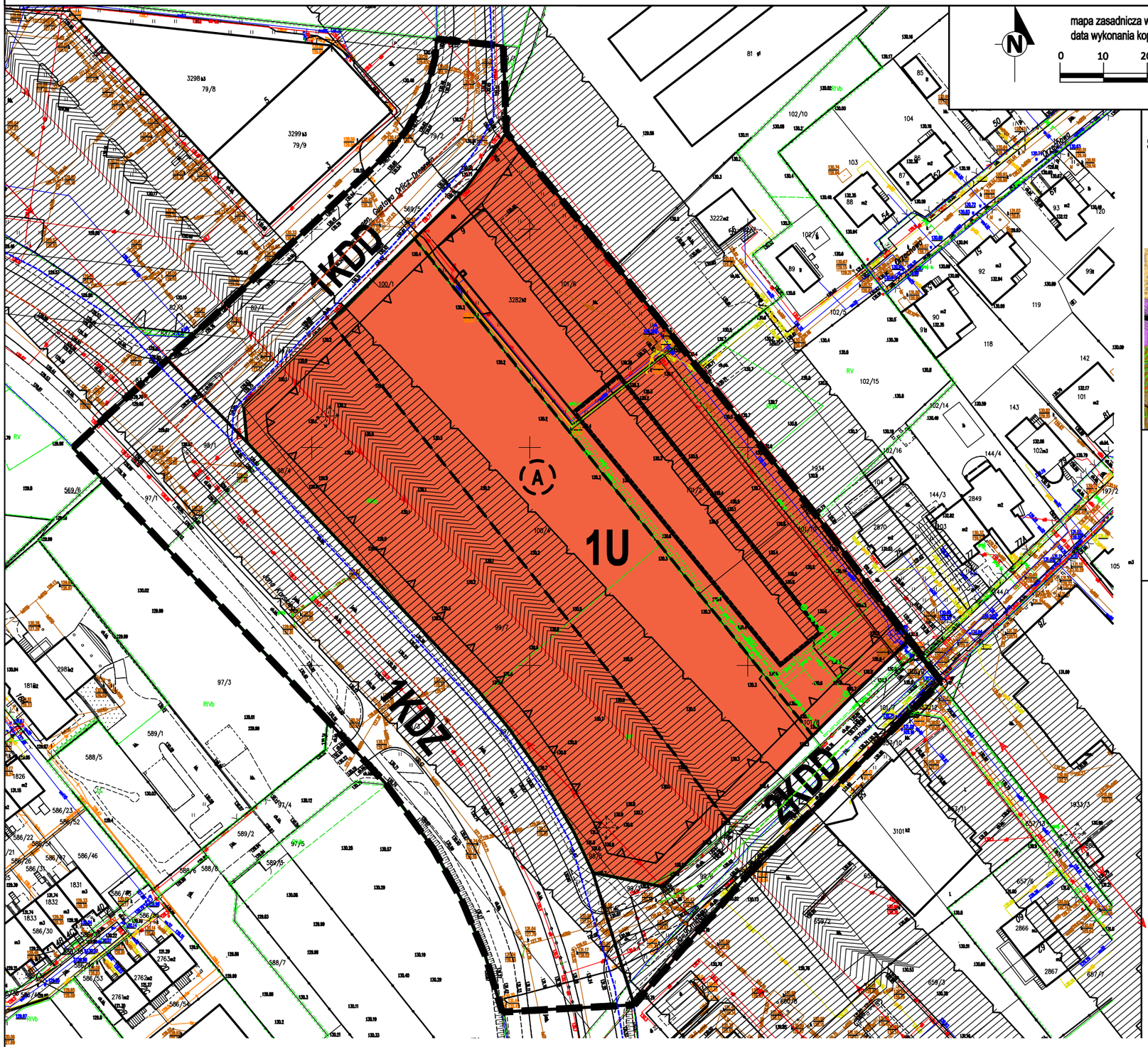
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

§ 35. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XLVII/553/05 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 września 2005 r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części osiedla Dziesięciny w Białymstoku (os. Dziesięciny) - (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 230 poz. 2572).

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

ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
CZĘŚCI OSIEDLA DZIESIĘCINY I W BIAŁYMSTOKU
W REJONIE ULIC: GEN. GUSTAWA ORLICZ-DRESZERA I J.KARSKIEGO

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2025 r.



mapa zasadnicza w postaci wektorowej, organ prowadzący zasób Prezydent Miasta Białegostoku identyfikator ewidencyjny P.2061.2003.297.
data wykonania kopii 12.05.2025 układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)

0 10 20 30 40 50 100 m

skala 1:1000

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.



granice zintegrowanego planu inwestycyjnego

SKALA 1 : 20 000

0 500 1 000

OZNACZENIA

ELEMENTY STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

- 1ZP — Oznaczenie jednostki strukturalnej i kategorii terenu (1 - Śródmieście, 2 - Południe, 3 - Zachód, 4 - Wschód)
- Podstawowe przestrzenie publiczne
- Miejsca centralne
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m²

OBSZARY URBANIZACJI - KATEGORIE TERENÓW

- UCS — Tereny centrum śródmiejskiego
- MW — Terony zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności
- MS — Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- UP — Tereny usług publicznych
- AG — Tereny aktywności gospodarczej

OBSZARY PODSTAWOWEGO SYSTEMU PRZYRODNICZEGO - - KATEGORIE TERENÓW

- ZL — Tereny lasów
- ZN — Tereny zieleni naturalnej
- ZP — Tereny zieleni urządzonej

OBSZARY UZUPEŁNIAJĄCE FUNKCJONOWANIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO

- Wspomagający system przyrodniczy
- Łączniki systemu przyrodniczego
- Układ hydrograficzny

FORMY OCHRONY PRZYRODY

- Istniejące
- Proponowane

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych - Pradolina Supraśli nr 218
- Granica projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 218

ELEMENTY SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

- GP - ulice główne ruchu przyspieszonego
- G - ulice główne
- Z - ulice zbiorcze
- L - lokalne (ważniejsze)

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- granica obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linie wydzielenia wewnętrznego
- (A) symbol wydzielenia wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- pas ochronny linii elektroenergetycznej 110 kV

SYMBOL KLASY PRZEZNACZENIA:

- U — teren usług
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- KDD — teren drogi dojazdowej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - PROJEKTOWANA:

- kanalizacja deszczowa
- wodociąg
- kanalizacja sanitarna

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 Dziesięciny I w Białymstoku w rejonie ulic: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jana Karskiego 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 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizacje 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 DZIESIĘCINY I W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ULIC: GEN. GUSTAWA ORLICZ-DRESZERA I J. KARSKIEGO

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024 r. poz. 1130 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 ww. ustawy rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego i 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 przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmuję powierzchnię ok. 2,14 ha, położonego w północno-zachodniej części miasta Białystok, na osiedlu Dziesięciny I, i jest ograniczony ulicami: gen. Gustawa Orlicz-Dreszera, Jana Karskiego oraz Jaśminową. Teren objęty wnioskiem stanowi w większości własność wnioskodawcy (działki nr 101/6, 101/2, 101/8, 101/10 i 99/7), pozostałe obszary stanowią fragmenty ulic należące do Gminy Białystok i Skarbu Państwa a działka nr 100/4 jest własnością osoby prywatnej.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części osiedla Dziesięciny w Białymstoku (os. Dziesięciny). UCHWAŁA NR XLVII/553/05 RADY MIEJSKIEJ BIAŁEGOSTOKU z dnia 26 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 230 poz. 2572)

Tereny objęte zintegrowanym planem inwestycyjnym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oznaczone są następującymi symbolami:

- **6.2MN,U** z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią,
- **6.1.1EE, 6.1.2EE** i stanowią obszar lokalizacji istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z pasem ochronnym,
- **KD-2Z** z przeznaczeniem pod projektowaną ulicę zbiorczą, ulice układu podstawowego,
- **KD-29D** i stanowią istniejącą ul. Jaśminową, dojazdową, ulice układu obsługującego,
- **KD-27D, KD-28D** i stanowią projektowane ulice dojazdowe, ulice układu obsługującego,

Zintegrowany planem inwestycyjny obejmujące zmianę przeznaczenia terenów z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, kształtowaniem zagospodarowania w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz obsługą komunikacyjną wpisującą się w przyjęte pierwotnie rozwiązania – istniejący obecnie układ ulic.

Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami inwestycyjnymi i planowaną lokalizacją atrakcyjnej zabudowy usługowej na tym terenie. Obszar znajduje w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od północnego-wschodu), a także w rejonie zabudowy usługowej (m.in. stacje paliw, sklepów i nowo zrealizowanych budynków biurowo-usługowych) w rejonie ulicy gen. Gustawa Orlicz-Dreszera. Jest to więc kontynuacja istniejących funkcji w tym rejonie.

W związku z upływem ponad 20 lat od czasu uchwalania planu na tym terenie, dokument ten wymaga korekty, uelastycznienia i zmiany niektórych zapisów. Obowiązujące obecnie ustalenia planu i odrębne wydzielenia dla terenów elektroenergetycznych oraz usług (które stanowią odrębne jednostki planistyczne) utrudniają realizację zabudowy i wykorzystanie w pełni całego obszaru. Ponadto, zaplanowana droga publiczna łącząca ulice gen. Gustawa Orlicz-Dreszera i Jaśminową nie jest elementem niezbędnym do prawidłowej obsługi komunikacyjnej tego obszaru, gdyż przedmiotowy teren jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjnie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym miasta. W związku z powyższym ulica oznaczona w obecnym planie symbolem KD-28D nie jest musi być realizowana jako droga publiczna, a będzie mogła stanowić dojazd w ramach część terenu usługowego i być wykorzystana oraz wykonana w ramach planowanej tam inwestycji. Funkcja usługowa jest kontynuacją przeznaczenia w planie obowiązującym, wpisuje się w istniejące osiedle mieszkaniowe i nie będzie generowała konfliktów funkcjonalno-przestrzennych. Jako inwestycję uzupełniającą zakłada się realizację wiaty rekreacyjnej z miejscem postojowym na rowery wraz z utwardzeniem w formie kostki brukowej i niską zielenią w rejonie ul. J. Karskiego na fragmencie działki inwestora nr 99/7 (powierzchnia terenu 115 m^2) który będzie stanowiło uzupełnienie systemu transportu publicznego – rowerowego w tej części osiedla. Zrealizowana zabudowa usługowa oraz inwestycja uzupełniająca wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i wraz z istniejącą zabudową stworzy spójny i uporządkowany obszar miasta.

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 położony w obszarze wewnętrznym miejskim i zaliczony do kategorii:

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

Zgodnie z załącznikiem graficznym: kierunkami zagospodarowania przestrzennego – układ drogowo-uliczny, na fragmencie przebiega też element systemu transportowego, wchodzący w skład ulic układu

podstawowego – Zbiorcza - Z przekrój poprzeczny jednojezdniowy. Mowa tu o istniejącej ulicy Jana Karskiego.

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

Również Studium wskazuje, że: Uszczegółowienie parametrów wysokościowych (wysokości zabudowy dla poszczególnych terenów oraz wysokości dominant) będzie następowało w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów. – (strona 547 Studium).

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 wysokość 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 2024 r. poz. 1130 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 czerwca 2026 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 uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Wymagania ładu przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące regulacje zasad kształtowania zabudowy usługowej. Kształtowanie zabudowy nastąpiło również w nawiązaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także w oparciu o zakładane parametry w obowiązujących planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu i wynosi do 12 m. W Studium, maksymalną wysokość zabudowy określono do 25 m, ale uszczegółowienie parametrów wysokościowych ma następować w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przyjętej kompozycji przestrzennej uwzględniającej m.in.: zagospodarowanie terenów otaczających, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz skutki dla panoramy miasta i ekspozycji najbardziej znaczących jej elementów. Z uwagi na obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje się realizacji zabudowy wysokości 25 m jak zakładały rozwiązania zawarte w Studium, przy czym wysokość

budowli określano na 30 m z uwagi na istniejące słup wysokiego napięcia, które mogą być wymienianie lub modernizowane.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.
Wytworzony zostanie spójny charakter terenu na pograniczu dwóch funkcji mieszkaniowej i usługowej. Szczegółowe zapisy planu mają na celu również dostosowanie zabudowy do charakteru istniejącego w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego oraz zabudowy usługowej. Lokalizacja zabudowy usługowej przy ul. Gen. G. Orlicz-Dreszera będzie tworzyła kontynuację istniejącej zabudowy w tym rejonie.

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. Ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25 % dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, w nawiązaniu do tożsamych ustaleń w obowiązującym planie. Wprowadzono też wymóg zagospodarowania zielenią w zróżnicowanej formie i kompozycji (np. drzew, krzewów i roślin okrywowych).

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 11 i § 12 tekstu planu, przy czym nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

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 i projektowania przestrzenni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami - § 7 ust. 2, a także wymogów dotyczących wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 20.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.
Projekt planu poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i wprowadza możliwość uzupełnienia tej części osiedla o funkcję usługową. Propozycja zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, powstała ze względu na fakt, że od wielu lat wykorzystanie obszaru objętego opracowaniem jest utrudnione z uwagi na ustalanie planu a jego optymalne zagospodarowanie będzie możliwe dzięki rozwiązaniom zawartym w zintegrowanym planie inwestycyjnym. Obecnie potrzebą rynkową jest niewątpliwie zwiększenie możliwości inwestycyjnych w granicach miasta, przy wykorzystaniu istniejącej infrastruktury technicznej i funkcjonujących rozwiązań komunikacyjnych, poprzez istniejący system dróg, w tym przede wszystkim system transportu publicznego.

7) Prawo własności.
Obszar objęty planem, w większości jest własnością wnioskodawcy (działki nr 101/6, 101/2, 101/8, 101/10 i 99/7, obręb 02) pozostałe fragmenty należą do Gminy Białystok i Skarbu Państwa (ulice) a jedna działka nr 100/ 4 do osoby prywatnej. Rozwiązania planistyczne na działce nr 100/4 będą tożsame jak obecnie obowiązujące ustalenia planu.

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 w najniższych kondygnacjach budynków, a także uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w przypadku budynków bez podpiwniczenia. Korzystanie z awaryjnych ujęć wody pitnej a także ich lokalizacja oraz alarmowanie mieszkańców wskazano zgodnie z przepisami szczególnymi o ochronie ludności i obronie cywilnej.

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 istniejącego układu komunikacyjnego oraz wprowadzenie zasad kształtowania przestrzeni publicznych. Ponadto w ramach inwestycji uzupełniającej planowana jest realizacja wiaty rekreacyjnej z miejscem postojowym na rowery wraz z utwardzeniem w formie kostki brukowej i niską zielenią w rejonie ul. J. Karskiego na fragmencie działki inwestora nr 99/7 (powierzchnia terenu 115 m^2), będzie to uzupełnienie systemu transportu publicznego – rowerowego w tej części osiedla i będzie służyło mieszkańcom.

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

W projekcie planu uwzględniono wskazane potrzeby, zakładając, że nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze, wymagającej ewentualnej 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 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 uzupełniającej planowanej w ramach przedmiotowego 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, ponadto na terenie bezpośrednio położonym w sąsiedztwie inwestycji, a przeznaczonym zgodnie z obowiązującym planem pod zabudowę usługową i mieszkaniową, nie przewiduje się lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii jest wykluczona.

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.

Biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne należy zauważyć, iż realizacja zakładanej inwestycji usługowej, nie obciąży kosztami finansowymi Gminy Białystok i nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Układ dróg (z trzech stron) został już zrealizowany a ewentualne poszerzenie ul. Jaśminowej może nastąpić sukcesywnie i nie jest niezbędna w najbliższym czasie. Nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości na tym terenie, gdyż przeznaczenie zostaje utrzymane, nastąpi jedynie korekta ustaleń dotyczących samego zagospodarowania terenu.

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 ładu 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, 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;

W ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Pozostawia się jednocześnie dotychczasowe przeznaczenie mieszkaniowe – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza na części terenu.

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

Piesi mają ułatwione przemieszczanie się z uwagi na zrealizowane chodniki i ścieżkę rowerową w ulicy J. Karskiego (bezpośrednio graniczącej z terenem usługowym) która jest włączona do istniejącego systemu 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.
Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie obejmuje swoim zakresem obszaru opracowywanego planu.
Analiza jednocześnie przewiduje, że *niezależnie jednak od przyjętego harmonogramu opracowania planów miejscowych, zgodnie z reformą systemu planowania, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. w pierwszym etapie nastąpi konieczność podjęcia prac nad opracowaniem planu ogólnego gminy (nowego dokumentu planistycznego obejmującego cały jej obszar) oraz procedowania innych form aktów planistycznych,* ***w tym zintegrowanych planów inwestycyjnych (będących szczególną formą planu miejscowego), których obowiązek procedowania może wynikać z wniosków inwestorów.***

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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Zawad i części osiedla Dziesięciny w Białymstoku (os. Dziesięciny) uchwalony uchwałą Nr XLVII/553/05 z dnia 26 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2005 r. Nr 230, poz. 2572; z 2011 r. Nr 286, poz. 3512), zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały wskazano jako aktualny, niewymagający zmian.

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego 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 ZPI zostały wskazane więc wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzenni, 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.
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 (bądź ich przebudowa), 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 2025 r.:

Od gruntu:

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

Budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 1,19 zł od 1 m^2 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^2 powierzchni użytkowej,
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 11,48 zł od 1 m^2 powierzchni użytkowej;

Od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

- stanowiących stadiony sportowe wraz z infrastrukturą stanowiącą integralną całość technicznoużytkową - 0,1% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
- pozostałych - 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 3-7 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych

Podatek od nieruchomości

Symbol terenu *(obowiązujący plan)*	Powierzchnia	Podatek	Razem
6.2MN,U **6.1.2EE** **6.1.1EE**	0,2410 ha (dz. nr 99/7) 0,0863 ha (dz. nr 101/2) 0,0194 ha (dz. nr 101/10)	*rolny*	201 zł
	0,1607 ha (dz. nr 99/7) 0,0387 ha (dz. nr 101/2) 0,1120 ha (dz. nr 101/8) 0,0330 ha (dz. nr 101/10)	*rolny - zwolnione z opodatkowania*	
	0,1890 ha (dz. nr 101/6)	*1,38 zł/m^2*	2 608 zł
	0,4035 ha (dz nr 100/4)	*0,73 zł/m^2*	2 945 zł
	Przewiduje się utrzymanie funkcji usługowej z planu obowiązującego, przy czym z uwagi na zainwestowanie, zmieni się wysokość opłat		
	RAZEM dotychczasowy podatek: 5 754 zł		
1U	0,4035 ha (dz. nr 100/4)	*0,73 zł/m^2 - zakłada się obszar nadal jako niezainwestowany*	2 945 zł
	0,8805 ha (pozostałe działki)	*1,38* zł/m^2 (zrealizowane usługi wraz z	12 151 zł

		parkingiem)	
	RAZEM podatek, po realizacji inwestycji na podstawie ZPI: 15 096 zł		

Podatek od nieruchomości – budynki

Symbol terenu *(obowiązujący plan)*	Powierzchnia budynku	Podatek	Razem
6.2MN,U **6.1.2EE** **6.1.1EE**	210,03 m^2 (dz nr 101/6) 400 m^2 (dz nr 101/6) 583,08 m^2 (dz nr 101/6)	34,00 zł/m^2 (faktyczne zagospodarowanie – zabudowa usługowa)	40 566
	Nie przewiduje się zmiany opodatkowania z uwagi na utrzymanie funkcji usługowej z obowiązującego planu miejscowego		
	RAZEM dotychczasowy podatek: 40 566 zł		
1U	1193 m^2 Zabudowa usługowa (na terenie wnioskodawcy)	34,00 zł/m^2 (zabudowa usługowa)	40 566
	985 m^2 x 2 kond. Zabudowa usługowa (na terenie wnioskodawcy – w trakcie realizacji)	34,00 zł/m^2 (zabudowa usługowa)	66 980
	RAZEM podatek, po realizacji inwestycji na podstawie ZPI: 107 546 zł		

Podatek od budowli

Symbol terenu *(obowiązujący plan)*	Wartość	Podatek	Razem
6.2MN,U **6.1.2EE** **6.1.1EE**	50 000 (dz nr 101/6, parking)	2%	1000 zł
	Nie przewiduje się zmiany opodatkowania z uwagi na utrzymanie zagospodarowania w formie parkingu		
	RAZEM dotychczasowy podatek: 1000 zł		
	50 000 (dz nr 101/6, parking)	2%	1000 zł
	150 000 (dz nr 99/7, parking)	2%	3000 zł
	RAZEM podatek, po realizacji inwestycji na podstawie ZPI: 4 000 zł		

Opłata planistyczna

Symbol terenu	Powierzchnia	Stawka procentowa opłaty	Wartość rynkowa m^2 Nieruchomości po uchwaleniu planu	Wartość rynkowa m^2 Nieruchomości przed uchwaleniem planu	Wartość rynkowa m^2 Nieruchomości po uchwaleniu planu minus wartość rynkowa m^2 Nieruchomości przed uchwaleniem planu	Razem
1MW-U	0,8805 ha (na terenie wnioskodawcy)	0,3	2000 zł/m^2	2000 zł/m^2	0 zł/m^2	0
	0,4035 ha	0,3	2000 zł/m^2	2000 zł/m^2	0 zł/m^2	0
	Nie przewiduje się konieczności naliczania opłaty planistycznej - z uwagi na obowiązujący plan miejscowy nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości, gdyż przeznaczenie i parametry zabudowy pozostaną niezmienne					
	RAZEM: 0 zł					

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Symbol	Powierzchnia	Stawka procentowa	Wartość rynkowa m^2	Razem

terenu		opłaty	nieruchomości	
1MW-U	8805 m^2 (na terenie wnioskodawcy)	0,02	2000 zł/m^2	352 200
	4035 m^2	0,02	2000 zł/m^2	161 400
	RAZEM : 513 600 zł			

Bilans Finansowy ZPI	
Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Wykup pod drogi przez Gminę pod realizacji dróg publicznych	Obszar 1KDD (działki nr 101/8, 101/10 i 99/7 – teren wnioskodawcy) – 110 m^2 x 500 zł (średnia cena gruntu pod drogę) = 55 **000 zł**. Obszar 1KDD (działka nr 100/4) – 65 m^2 x 500 zł (średnia cena gruntu pod drogę) = 32 000 **zł**.
Realizacja inwestycji celu publicznego – w ramach umowy urbanistycznej	**Inwestor w ramach umowy urbanistycznej** - wydzieli fragmentu działki 99/7 o pow. 115 m^2 i przekaże gminie (wartość gruntu 57 500 zł) oraz zrealizuje na tym terenie wiatę rekreacyjną z miejscem postojowym na rowery wraz z utwardzeniem w formie kostki brukowej i niską zielenią ozdobną (koszt wyposażenia i prac na tym terenie 42 500 zł.)
Infrastruktura techniczna, znajdująca się w gestii Gminy	*Infrastruktura w drogach publicznych w większości została zrealizowana, przebudowa lub rozbudowa będzie realizowana w oparciu o istniejące uzbrojenie, inwestycje były* ***już zakładane w obowiązującym mpzp***
Przyjmuje się w ramach umowy urbanistycznej zostanie realizowana inwestycja o szacowanej wartości ok. **100 000 zl.** Ewentualne koszty poniesione przez Gminę (wykup działek pod drogę) szacuje się na **87 000** zł	
Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego (w okresie 10 lat)	
Podatek od nieruchomości	(**15 096** zł) x 10 lat = **150 960** zł z czego teren wnioskodawcy 12 151 x 10 lat = 121 510 zł
Podatek od nieruchomości – budynki	**107 546 zł** zł x 10 lat = **1 075 460** (teren wnioskodawcy)
Podatek od budowli	**4 000 zł**
Opłata planistyczna	**0 zł**
Podatek od czynności cywilnoprawnych	**513 600 zł** zł (352 200 zł teren wnioskodawcy)
Razem dochodu	**1 744 020 z czego na terenie wnioskodawcy dochody będą wynosiły - 1 553 170 zł.**

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.

Przedmiotowy plan (mimo zakładanych ewentualnych kosztów po stronie Gminy) po zrealizowaniu (po 10 latach) może przynieść bilans finansowy dodatni **(+) 1 757 020 zł.** Kwota ta składać się będzie przede wszystkim z wpływu z podatków od nieruchomości i budynków, podatków od czynności cywilnoprawnych oraz wpływy w ramach umowy urbanistycznej, mimo założenia też poniesienia części wydatków przez Gminę [**1 744 020** + **100 000** (realizacja w ramach inwestycji uzupełniającej) - **87 000** (ewentualne wydatki gminy)].

Oszacowano, że w ramach umowy urbanistycznej Gmina może pozyskać realizację inwestycji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o szacowanej wartości ok. **100 000 zł a same wpływy w związku z realizacją ZPI na obszarze należącym do wnioskodawcy wyniosą 1 553 170 zł.**

Taka zmiana niewątpliwie wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu miasta i uporządkuje charakter zabudowy.