***Projekt***

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

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z poźn. zm.[1)]) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.[2)]) uchwala się, co następuje:

## DZIAŁ I.
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1.** Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt, zwany dalej planem, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Planu ogólnego miasta Białegostoku uchwalonego uchwałą Nr XXVII/453/26 z dnia 25 czerwca 2026 r.

**§ 2.** 1. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,20 ha, ograniczony terenami zamkniętymi oraz działkami o nr ewidencyjnym: 29/1, 30/18, 30/27, 30/28, 30/29, częściami działek 30/3, 30/16 i 810 oraz działką 805/9 (poza granicami planu).

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) **załącznik nr 1** – rysunek zintegrowanego planu inwestycyjnego w skali 1:1000;
2) **załącznik nr 2** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących 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 którym obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
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;

---

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 912 i 1273.
[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2026 r. poz. 781, 864 i 912.

8) **obiekcie socjalnym dla kierowców komunikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, w tym tymczasowy, o funkcji socjalnej wraz z zapleczem sanitarnym, posiadający jedną kondygnację nadziemną o wysokości nie większej niż 5 m i zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od miejsca wyznaczonego do postoju pojazdów komunikacji miejskiej;

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

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

11) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

12) **SIMB** – należy przez to rozumieć elementy Systemu Informacji Miasta Białystok tj. tablice i znaki informacyjne, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;

13) **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) **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;

16) **zintegrowanym systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć zintegrowany z budynkiem system oparty o wytwarzające energię elektryczną moduły, takie jak np. fotowoltaiczna dachówka, szyba, panel elewacyjny, żaluzja lub fasada;

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 klasy przeznaczenia terenów wraz z numeracją i oznaczeniem graficznym;

4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;

5) linie zabudowy, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 6, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków istniejących,

b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, loggia, 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,

c) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, markiza, pilaster, zadaszenie, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

d) 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),

e) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą, (nie dotyczy elementów istniejących),

f) wiatrołapów o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

g) parterowych portierni o powierzchni nieprzekraczającej 25 $m^2$ i maksymalnej wysokości maksimum 4 m;

6) klasyfikacja dróg – terenów komunikacji drogowej publicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 4 i 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) **P** – teren produkcji;

3) **KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

4) **KDG** – teren drogi głównej.

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

3. Klasa przeznaczenia wykluczonego – zgodnie z ustaleniami § 17.

4. Oddzielone łącznikiem podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą być realizowane łącznie lub zamiennie - o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## DZIAŁ II.
## USTALENIA OGÓLNE PLANU
### Rozdział 1.
### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 6.** 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

1) remont, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków i części budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;

2) 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 przestrzeni publicznych, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zakazuje się lokalizacji:

1) wiat, z wyjątkiem wiat śmietnikowych oraz wiat o konstrukcji wsporczej pod panele fotowoltaiczne nad miejscami do parkowania („carport”);

2) naziemnych zbiorników;

3) masztów antenowych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) obiektów kontenerowych, z wyjątkiem kontenerowych stacji trafo oraz paczkomatów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie budynków usługowych.

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

1) ustala się:

a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie działki budowlanej,

b) kolorystykę ścian budynków:

- maksimum 4 kolory na jednej elewacji,
- w odcieniach beżu, bieli, brązu, pomarańczy, szarości, żółci oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak: beton, cegła, ceramiczna okładzina, drewno, kamień, metal, szkło,
- z zastosowaniem koloru wyłącznie w sposób odzwierciedlający rozrzeźbienie elewacji budynku oraz podkreślający detal architektoniczny – z zastrzeżeniem usług edukacji,

c) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości;

2) dopuszcza się:

a) kolorystykę obiektów usług lub produkcji wynikającą z barw firmowych lub patronackich,

b) stosowanie dodatkowych akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji – w przypadku usług edukacji;

3) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą murali.

2. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków:

1) ustala się umieszczanie urządzeń i instalacji wyłącznie na dachach oraz na elewacjach budynków – z wyjątkiem elewacji od strony przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się stosowanie zintegrowanych systemów fotowoltaicznych.

3. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej i produkcyjnych 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.
## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowych: drzewa, krzewy, rośliny okrywowe;

2) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11;

3) w przypadku budowy parkingów, nie dotyczy parkingów wielopoziomowych i w drogach publicznych – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu, po jego obrysie lub w granicach inwestycji;

4) uzupełnienie zielenią terenów komunikacji publicznej i wewnętrznej:

a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,

b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. Dopuszcza się wycinkę drzew ze względu na realizację niezbędnych rozwiązań: w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji, zabudowy, powiązań funkcjonalnych ciągów pieszych i dróg rowerowych, zagrożenia ludzi lub mienia, sanitarnych a także ze względów estetycznych i kompozycyjnych.

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

**§ 10.** W zakresie ochrony przed hałasem:

1) dopuszczalnego poziomu hałasu nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

2) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu edukacji – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3) w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu usług zdrowia i pomocy społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej;

4) w budynkach usługowych z zakresu edukacji i pomocy społecznej ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

## Rozdział 3.
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, zabytki wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

**§ 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 tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami:

1) 1KDR (Aleja Ignacego Jana Paderewskiego);

2) 1KDG (ulica Wiadukt).

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 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, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) tymczasowych obiektów i instalacji przestrzennych oraz innych elementów wyposażenia przestrzeni miejskiej,

d) wiat przystanków autobusowych – oraz obiektów socjalnych dla kierowców komunikacji miejskiej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 8 – w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej publicznej,

e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego, strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;

3) zakazuje się:

a) budowy budynków – z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d,

b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

## 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, na podstawie odrębnych przepisów, 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.** Na terenie objętym planem ustala się ograniczenie wysokości budynków, budowli oraz instalacji i urządzeń technicznych, w tym lokalizowanych na dachach budynków – do rzędnej 196 m n.p.m.

**§ 17.** Na całym obszarze objętym planem wyklucza się następujące klasy przeznaczenia terenu - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

**§ 18.** 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:

   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.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do ogólnomiejskich sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

3. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

**§ 19.** 1. Ustala się strefę ograniczonego zagospodarowania od granicy obszaru kolejowego (położonego poza granicami planu) - o szerokości 20 m, oznaczoną graficznie na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,

b) drzewa, krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 6 m od osi skrajnej szyny,

c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

**§ 20.** Ustala się zachowanie pasa o szerokości minimum 2 m od granicy terenu zamkniętego, innego niż kolejowy, wolnego od:

1) obiektów budowlanych umożliwiających przekroczenie ogrodzenia i wejście na teren wojskowy /nie dotyczy istniejących obiektów budowlanych,

2) zieleni powyżej 2 m wysokości.

**§ 21.** 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 na najniższych kondygnacjach budynków:

- zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,

- usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,

- produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) awaryjne ujęcie wody pitnej, o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę, z istniejącej studni głębinowej w rejonie budynku przy ul. Dubois 18 oraz projektowanej studni głębinowej na terenie Rodzinnego Ogrodu Działkowego im. Wojska Polskiego (poza granicami planu); istniejące studnie awaryjne zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia w sytuacjach kryzysowych;

3) alarmowanie ludności z istniejących syren alarmowych zlokalizowanych na budynkach przy ul. Pułaskiego 51 i 91, ul. Dubois 19 oraz projektowanej w rejonie ul. Witolda Sławińskiego 12 (poza granicami planu);

4) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

5) trasy ewakuacji ludności: Aleją Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt;

6) trasy przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi: Aleją Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt.

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

## Rozdział 8.
## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) tereny komunikacji drogowej publicznej układu podstawowego 1KDR (Aleja Ignacego Jana Paderewskiego) oraz 1KDG (ul Wiadukt);

2) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicami układu podstawowego.

3. Ustala się drogi dla rowerów lub drogę dla pieszych i rowerów w przekroju ulicy układu podstawowego.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne terenów komunikacji drogowej publicznej, o których mowa w ust. 1:

1) 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego ulica dwujezdniowa;

2) 1KDG – teren drogi głównej, ulica dwujezdniowa.

5. Szerokość terenów komunikacji drogowej publicznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

**§ 24.** 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) usługi i produkcja:

a) budynki zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek,

b) budynki administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości - 20 miejsc do parkowania na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

c) biura lokalne – 15 miejsc do parkowania na 1000 m2 powierzchni użytkowej,

d) teatry, kina, sale koncertowe – 25 miejsc do parkowania na 100 uczestników,

e) sale wystawowe, muzea – 25 miejsc do parkowania na 100 uczestników (jednocześnie),

f) szkoły wyższe – 15 miejsc do parkowania na 100 studentów, 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

g) szkoły, przedszkola, żłobki – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

h) szpitale, kliniki– 8 miejsca do parkowania na 10 łóżek,

i) przychodnie – 10 miejsc do parkowania na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

j) obiekty handlowe – 25 miejsc do parkowania na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej,

k) obiekty gastronomiczne – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc konsumpcyjnych,

l) zakłady produkcyjne, centra logistyczne - 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

m) składy, magazyny – 20 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,

n) obiekty sportowe – 20 miejsc do parkowania na 100 miejsc/użytkowników,

o) stacje paliw, myjnie – 2 miejsca do parkowania na 1 urządzenie,

p) stacje obsługi samochodów – 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko naprawcze;

2) zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 1 – 20 miejsc do parkowania na 1000 $m^2$ powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczaniu ilości miejsc do parkowania, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc do parkowania wbudowanych.

**§ 25.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc do parkowania rowerów w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej lub produkcyjnej – 0,5 miejsca do parkowania na 100 $m^2$ powierzchni użytkowej.

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

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

1) ustala się 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 likwidację lub przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

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.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

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

b) zasilanie w wodę z ogólnomiejskich sieci wodociągowych w Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt 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.

**§ 28.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

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

b) odprowadzenie ścieków do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Wiadukt 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 rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 29.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 11,

b) rzekę Białą, zlokalizowaną poza granicami planu, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków, rowów, stawów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) do ogólnomiejskiej sieci kanalizacji deszczowej: w Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt oraz do innych istniejących i projektowanych ogólnomiejskich sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,

b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

**§ 30.** 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 wodnych zlokalizowanych wzdłuż Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt oraz z istniejących i projektowanych sieci ciepłowniczych w sąsiednich ulicach;

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

3) indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

**§ 31.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

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

b) doprowadzenie gazu z ogólnomiejskich sieci gazowych w Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt 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.

**§ 32.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców – z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych WN/SN RPZ-5 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) dostawę energii elektrycznej do odbiorców – z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV,

d) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych – za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę lub przeniesienie istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę ilości oraz lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach planu,

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

**§ 33.** 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 i projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej.

## Rozdział 10.
## Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

**§ 34.** 1. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

2. Dopuszcza się: przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania w istniejących budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających Aleja Ignacego Jana Paderewskiego - do czasu budowy drogi 1KDR (Aleja Ignacego Jana Paderewskiego).

# DZIAŁ III.
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

**§ 35.** 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami **1U-P** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

1) podstawowe – teren usług lub produkcji;

2) uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, garażu, parkingu i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 65 %,

b) nadziemna intensywność zabudowy:

- na wydzieleniu wewnętrznym A - od 0 do 3,9,

- na pozostałej części terenu - od 0 do 3,3,

c) całkowita intensywność zabudowy: – od 0 do 6,0,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10 %,

e) wysokość zabudowy:

- budynki:

-- na wydzieleniu wewnętrznym A - maksimum 25 m,

-- na pozostałej części terenu - maksimum 20 m,

- budowle - zgodnie z § 16,

f) dachy – płaskie, w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących posiadających inną geometrię dachu – płaskie lub o geometrii dachu takiej, jak w budynku istniejącym,

g) miejsca do parkowania – zgodnie z § 24 i § 25;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 23 ust. 1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - 30 % (słownie: trzydzieści procent).

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

1) podstawowe – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

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

1) podstawowe – teren drogi głównej;

2) uzupełniające – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;

3) wykluczone – zgodnie z § 17.

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu 0 % (słownie: zero procent).

## DZIAŁ IV.
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Białegostoku.

**§ 39.** W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXXIII/399/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (w rejonie ulic Pułaskiego, Sławińskiego i Wiadukt), (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2008 r. Nr 282, poz. 2815; z 2010 r. Nr 190, poz. 2373).

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY

**Katarzyna Jamróz**

Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miasta Białystok
z dnia ..... 2026 r.

# ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY CZĘŚCI OSIEDLA NOWE MIASTO W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ALEI IGNACEGO JANA PADEREWSKIEGO I ULICY WIADUKT

N

Źródło mapy zasadniczej: Miasto Białystok, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok;
Licencja nr DGE-II.6642.1985.2024_2061_CL2
Układ odniesienia: PL-ETRF89; układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 8(24°);
układ wys.:PL-EVRF2007-NH

0 20 40 60 80 100

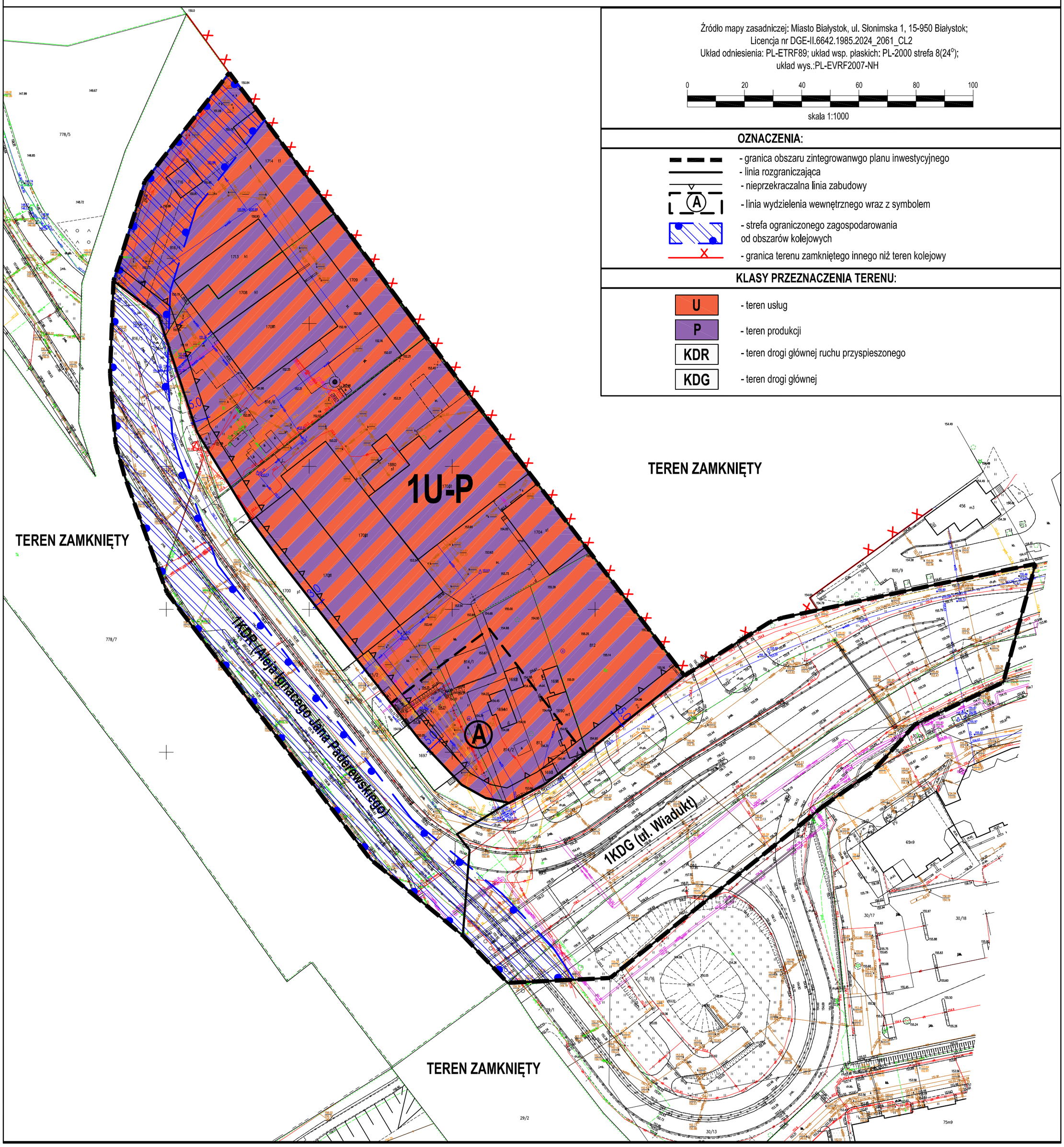
skala 1:1000

## OZNACZENIA:

- granica obszaru zintegrowanwgo planu inwestycyjnego
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- A - linia wydzielenia wewnętrznego wraz z symbolem
- strefa ograniczonego zagospodarowania od obszarów kolejowych
- granica terenu zamkniętego innego niż teren kolejowy

## KLASY PRZEZNACZENIA TERENU:

- U - teren usług
- P - teren produkcji
- KDR - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDG - teren drogi głównej



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia.....2026 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt, 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 2026 r. poz. 538 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 zewnętrznych, w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Białystok

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
**Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.**

## Uzasadnienie

## UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OSIEDLA NOWE MIASTO W BIAŁYMSTOKU W REJONIE ALEI IGNACEGO JANA PADEREWSKIEGO I ULICY WIADUKT

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej planem jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego, który obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu nim objętego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie 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 z późn. zm.), do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie (…) przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (…).

W związku z tym Inwestor złożył projekt ZPI sporządzony zgodnie obowiązującym na dzień składania wniosku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku", uchwalonym uchwałą Nr XII/165/19 Rady Miasta Białystok z dnia 18 czerwca 2019 r., i zmienionym uchwałą nr LXXVII/1079/23 Rady Miasta Białystok z 18 grudnia 2023 r. Obszar objęty opracowaniem był zaliczony w ww. studium w znacznej części do kategorii AG – tereny aktywności gospodarczej. Zintegrowany plan inwestycyjny nie naruszał ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białegostoku.

Dnia 25 czerwca 2026 r. uchwałą Rady Miasta Białystok Nr XXVII/453/26 uchwalony został Plan ogólny miasta Białegostoku (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 30.06.2026, poz. 2703).

Obszar objęty przedmiotowym opracowaniem ZPI w Planie ogólnym miasta Białegostoku położony jest częściowo w strefach:

a) 241SP – strefa gospodarcza:

- profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

- profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65,

- maksymalna wysokość zabudowy -20,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,3,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10,

b) 242SP – strefa gospodarcza:

- profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

- profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65,

- maksymalna wysokość zabudowy -25,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,9,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10,

c) 45SK - strefa komunikacji:

- profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej ,teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

- profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej ,teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód.

Obszar przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmujący powierzchnię ok. 4,20 ha, ograniczony terenami zamkniętymi oraz działkami o nr ewidencyjnym: 29/1, 30/18, 30/27, 30/28, 30/29, częściami działek 30/3, 30/16 i 810 oraz działką 805/9 (poza granicami planu).

Obecnie na terenie gdzie sporządzany jest zintegrowany plan inwestycyjny obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku (w rejonie ulic Pułaskiego, Sławińskiego i Wiadukt) uchwalony uchwałą Nr XXXIII/399/08 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 27 października 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 19 listopada 2008 r. Nr 282, poz. 2815).

W ww. planie miejscowym obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym oznaczony jest symbolami 13PU, KD-1GP Al. I. J. Paderewskiego, KD-10D. Teren oznaczony symbolem 13PU przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjną i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią. Ustalono następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%

b) powierzchnia terenu biologicznie czynna – minimum 10%

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 20 m ponad poziom terenu,

d) obsługa komunikacyjna od ulicy Wiadukt (KD-1GP) projektowaną ulicą dojazdową KD-10D, z zastrzeżeniem § 26 pkt 8

e) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach terenu inwestycji, wg wskaźników określonych § 25 pkt 7.

Podstawą merytoryczną przyjętych rozwiązań przestrzennych zintegrowanego planu inwestycyjnego jest Plan ogólny miasta Białegostoku, na podstawie którego ustalono propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, a dotyczy to głównie przyjetych profili funkcjonalnych stref, wskaźników przewidzianych w tym dokumencie m.in.: nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokość zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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 Planu ogólnego miasta Białegostoku w zakresie polityki przestrzennej, a co za tym idzie z omawianym dokumentem.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą 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, /CZĘŚĆ I/;

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, /CZĘŚĆ II/;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, /CZĘŚĆ III/.

## CZĘŚĆ I

## SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 15 UST.1 PKT 1 ODNOSZĄCYCH SIĘ DO ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Informacja w zakresie art. 1 ust. 2 ustawy.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące kompozycję funkcjonalno-przestrzenną, przez wprowadzenie regulacji dotyczących zasad kształtowania zabudowy (zabudowa usługowo – produkcyjna w rejonie skrzyżowania Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt) i zagospodarowania położonych w sąsiedztwie terenów publicznych: drogi głównej ruchu przyspieszonego oraz drogi głównej.

Jednocześnie mając na uwadze relacje nowej zabudowy z terenami otaczającymi, charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w Rozdziale 1 i 4 tekstu planu. Zasady zagospodarowania terenu ustalono w DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Ustalenia planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenie zainwestowanym obecnie parterową i dwukondygnacjową zabudową usługowo – produkcyjną /hale, budynki administracyjny i gospodarcze/ do nowych wymagań charakteru miejsca - ważnego skrzyżowania przy wjeździe do Białegostoku od strony południowo – zachodniej.

Charakter nowej zabudowy powinien stanowić tzw. „witacz", który w przypadku budowy może być kontrapunktem dla położonego po południowej stronie ul. Wiadukt budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Nowa zabudowa, o ile powstanie, o maksymalnej wysokości do 25 m., mieszcząc się w przedziale wysokości zabudowy dopuszczonej w Planie ogólnym, będzie sygnalizować wjazd/wyjazd do/z Białegostoku i miejsce skrzyżowania ważnych ulic z kierunku północno – zachodniego (zachodnia obwodnica miasta), północno – wschodniego (ul. K. Ciołkowskiego) oraz południowo - zachodniego (ulice: Wiadukt/Zambrowska).

Dla terenu przeznaczonego w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego pod zabudowę ustalono wartość stawki procentowej wynoszącą 30% służącą jednorazowej opłacie wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustalono na 0% z uwagi na charakter przeznaczenia tych działek.

Projekt ZPI wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniu 21 września 2026 r uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, uzyskał również wszystkie pozostałe wymagane opinie i uzgodnienia. Merytoryczne odniesienie do opinii i uzgodnień zawiera wykaz opinii o projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego i uzgodnień projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Uwzględniono w Rozdziale 2 tekstu planu. W projekcie planu wprowadzono zapisy dotyczące kształtowania zieleni na terenach dróg publicznych oraz zapisy dotyczące retencji wód opadowych. Na terenie przeznaczonym pod zabudowę ustalono udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie spełniającym wymogi planu ogólnego. Określono zasady gospodarowania odpadami oraz określono poziom ochrony przed hałasem, jako dostosowany do charakteru obszaru i jego zainwestowania.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie występują inne obiekty objęte ochroną na podstawie wpisu do rejestru zabytków, lub obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, a także dobra kultury współczesnej.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.).

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia dot. ochrony przed hałasem, kształtowanie przestrzeni publicznych uwzględniając standardy powszechnej dostępności, poprzez wskazanie klas przeznaczenia terenów wykluczonych na obszarze planu, poprzez zapewnienie rozwiązań technicznych w zabudowie oraz dot. karty parkingowej.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Projekt planu poprzez ustalenia DZIALE III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU dotyczące przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez ustalenie przeznaczenia terenów umożliwiających dalszy, rozwój zabudowy usługowo - produkcyjnej w peryferyjnym rejonie Białegostoku, z bardzo dobrym dostępem do obsługi komunikacyjnej. Propozycja zmian planu jest wynikiem zmiany sposobu realizacji układu komunikacyjnego w odniesieniu do zamierzeń pierwotnych i umożliwienia wykorzystania oraz zmiany sposobu użytkowania budynków dotychczas przeznaczonych do wyburzenia na potrzeby wynikające z oczekiwań rynkowych w zakresie zwiększenia dostępności do zabudowy o charakterze usługowo – produkcyjnej.

7) prawo własności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez analizę struktury własności. Obszar planu składa się z dwóch części: terenów obejmującego inwestycję z zakresu aktywności gospodarczej /inwestycja główną polegająca na modernizacji zabudowy przeznaczonej do wyburzenia stanowiąca własność przede wszystkim wnioskodawcy planu oraz terenu ogólnodostępnego obejmującego inwestycję uzupełniającą dotycząca zadań z zakresu infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych. Do obszaru opracowania planu włączono przyległe działki innych podmiotów oraz fragmenty Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Uwzględnione w projekcie planu m.in. poprzez ustalenia dot. obrony cywilnej. Rozwiązanie planistyczne zostały przekazane do uzgodnienia z właściwymi organami w tym zakresie. Projekt ZPI został uzgodniony przez odpowiednie instytucje.

9) potrzeby interesu publicznego;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia, związane są z zagospodarowaniem przestrzennym przestrzeni publicznych, utrzymanie układu komunikacyjnego obsługującego obszar oraz ustalenia dot. ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacji).

Zasady lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym telefonii komórkowej) oraz zasady modernizacji (utrzymania, przebudowy, remontu), rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej zawarto w Rozdziale 9 tekstu planu.

Nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy na zasadach wskazanych w ustaleniach projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Projekt ZPI został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, a procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach planistycznych, w tym m. in. składanie uwag.

Udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktu planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony. Projekt planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 04 września do 25 września 2026 r. W tym czasie można było zgłaszać uwagi do projektu ZPI oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W dniu 04 września 2026 r. informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych zamieszczono na stronie ogłoszeniowej wydania lokalnego dziennika, na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego

w Białymstoku przy ul. Słonimskiej 1 oraz w budynku jednostki organizacyjnej prowadzącej postępowanie tj. w Departamencie Urbanistyki przy ul. dr I. Białówny 11. Informację udostępniono również na oficjalnej stronie internetowej Miasta Białystok www.bialystok.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku https://bip.bialystok.pl/rozwoj_gminy/zagospodarowanie-przestrzenne/wnioski-o-uchwalenie-zintegrowanych-planow-inwestycyjnych/zintegrowane-plany-inwestycyjne/zintegrowany-plan-inwestycyjny-czesci-osiedla-nowe-miasto-w-bialymstoku-w-rejonie-alei-ignacego-jana-paderewskiego-i-ulicy-wiadukt-1.html, jak również w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie informacji na elektronicznej tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. J. K. Branickiego 3/5 oraz ul. Składowej 11.

Ogłoszenie zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu ZPI wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko były udostępnione co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych na stronach internetowych Urzędu Miejskiego oraz w siedzibie Departamentu Urbanistyki przy ul. dr. I. Białówny 11, 15-437 Białystok w godzinach pracy Urzędu.

Konsultacje społeczne obejmowały zbieranie uwag do projektu ZPI oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych został opisany w „Raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych" wynikający z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do projektu ZPI.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.). W trakcie przeprowadzania procedury, sporządzana jest 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 (zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego), które straciło moc z dniem 23.09.2026 r., oraz jest zgodne z nowym Rozporządzeniem Ministra Finansów i Gospodarki z dnia 7.09.2026 r. w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 były udostępniane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Białegostoku.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym m.in. wody.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

Uwzględnione na całym obszarze objętym projektem planu poprzez nadrzędny i powszechny obowiązek stosowania przepisów prawa w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń z przeznaczeniem na usługi i produkcję.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar planu dotyczy terenów położonych w granicach miasta, w tym zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności, zabudowy wielofunkcyjnej (usługowo-mieszkaniowej), terenów zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych - nie stanowiących rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które nie są również na ten cel przewidziane w Planie ogólnym.

2. Informacja w zakresie art. 1 ust. 3 ustawy.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oparto o kierunki określone w Planie ogólnym miasta Białegostoku.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach planu zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w szczególności poprzez utrzymanie publicznie dostępnych dróg publicznych jako przeznaczenia podstawowego, jak i przeznaczenia uzupełniającego w zakresie infrastruktury technicznej służącej celom publicznym.

Projekt w zakresie inwestycji głównej i uzupełniającej stwarza korzystne warunki dla realizacji również interesu prywatnego. Wpisuje się w model miasta zwartego, wymienianego w dokumentach kierunkowych „Strategii …" i Planie ogólnym, przeciwdziałającego procesowi suburbanizacji i negatywnych skutków dla środowiska, ekonomii i społeczeństwa wywołanych tym zjawiskiem tj. „eksportu miejsc pracy z terenu miasta".

Analizy środowiskowe uwzględniono w ramach zapisów zawartych m.in. w Rozdziale 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu, gdzie odniesiono się do kwestii ochrony środowiska niezbędnych do regulacji z uwagi na uwarunkowania obszaru objętego planem oraz w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU.

Analizy ekonomiczne uwzględniono poprzez realizację możliwości pełnego wykorzystania terenów usługowo – produkcyjnych, a przede wszystkim istniejących budynków /przeznaczonych wcześniej do wyburzenia/ do celów aktywności gospodarczej z maksymalnym wykorzystaniem terenu zurbanizowanego oraz w ramach przepisów zawartych w DZIAŁ III, USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU poprzez ustalenia dotyczące wskaźników intensywności inwestycji głównej.

Analizy społeczne uwzględniono poprzez utrzymanie lokalizacji zespołu zabudowy usługowo – produkcyjnej, jako kontynuacji funkcji dotychczasowej stwarzającej możliwości elastycznego podejmowania różnych działań z zakresu aktywności gospodarczej dostosowanych do zmieniającej się koniunktury oraz potrzeb rynkowych.

3. Informacja w zakresie art. 1 ust. 4 ustawy.

1) Ustalając przeznaczenie terenu inwestycji głównej uwzględniono dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Planowana w ramach projektu planu inwestycja główna we wskazanej lokalizacji ma „charakter chirurgiczny". Dla terenu, którego przeznaczenie nie uległo zmianie /obecnie 1U-P/ wskazano ustalenia przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej w oparciu o istniejący układ dróg publicznych.

2) Utrzymano lokalizację zabudowy usługowo – produkcyjnej w miejscu umożliwiającym użytkownikom, pracownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. W sąsiedztwie funkcjonuje sieć komunikacji publicznej realizowana poprzez przystanki autobusowe m.in. wzdłuż ulic: Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt oraz przystanek kolejowy PKP.

3) Lokalizując inwestycję oraz ustalając sposoby zagospodarowania terenów zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) Obszar objęty planem jest fragmentem w pełni wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej Białegostoku. Jak wspomniano inwestycja ma „charakter chirurgiczny" i jest przykładem utrzymania oraz stworzenia możliwości wykorzystania zabudowy istniejącej oraz jej wymiany i uzupełnienia. Obszar objęty planem jest w najwyższym stopniu przygotowany do zabudowy usługowo – produkcyjnej i charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej i dobrym w zakresie infrastruktury technicznej.

## CZĘŚĆ II.

## 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 UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA

W opracowanej w marcu 2024 r. „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" w załączniku Nr 2 do uchwały stwierdza się, że plan miejscowy obejmujący tereny stanowiące istotę zintegrowanego planu inwestycyjnego tj. tereny oznaczone symbolami 1U-P, 1KDR i 1KDG jest częściowo nieaktualny, wymagający zmian. Stwierdza się również:

„(…) Niezależnie od przyjętego harmonogramu opracowania planów miejscowych, zgodnie z reformą systemu planowania, która weszła w życie we wrześniu 2023 r. w pierwszym etapie nastąpi konieczność 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 zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Białegostoku" 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".

Mając na względzie złożony wniosek w sprawie niniejszego projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego podjęcie dalszej procedury formalno – prawnej jest uzasadnione.

CZĘŚĆ III

WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W wyniku uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ul. Wiadukt Gmina Białystok nie poniesie kosztów inwestycyjnych, gdyż realizacja ustaleń planu: inwestycje na terenie usług lub produkcji oraz przebudowa lokalnej infrastruktury technicznej pozostaje po stronie wnioskodawcy. Należy jednocześnie wyjaśnić, że np. finansowanie dróg publicznych pozostanie na zasadach dotychczasowych.

Natomiast realizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego wymagałby poniesienia większych nakładów finansowych, które przedstawiono niżej. Do obliczeń przyjęto wartości:

– w sprawie dróg: na podstawie informacji na stronie BIP Białystok /ZIP Starosielce z 2024 r./,

- w sprawie budynków: wartość budynków większa od wartości gruntu w lokalizacji.

Aleja Ignacego Jana Paderewskiego:

- wykupienie działek pod drogę:

1054 $m^2$ x 800 zł/$m^2$ = 843 200 zł.

Projektowana droga dojazdowa KD-10D wzdłuż terenu zamkniętego: ok. 2243 $m^2$

wykupienie działek pod drogę:

2243 $m^2$ x 800 zł/$m^2$ = 1 794 400 zł

- wyburzenie budynków:

budynek produkcyjno-usługowy - 310 $m^2$ x 1000 zł/$m^2$ = 310 000 zł

hala – 190 $m^2$ x 1000 zł/$m^2$ = 190 000 zł

budynek garażowy – 380 $m^2$ x 1000 zł/$m^2$ = 380 000 zł.

Łącznie, w przypadku realizacji ustaleń obowiązującego planu, szacunkowe koszty wykupu gruntów i wyburzenia budynków wyniosłyby ok: 3 517 600 zł.

W odniesieniu do podatków od nieruchomości w 2026 r. mają zastosowanie stawki podatku określone Uchwałą Nr XVII/246/25 Rady Miasta Białystok z dnia 29 września 2025 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, zmienionej Uchwałą Nr XIX/293/25 Rady Miasta Białystok z dnia 24 listopada 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego. z 2025 r. poz. 3991 i 4829). Wartość podatków dla nieruchomości przy ul. Wiadukt 8 /własność wnioskodawcy/ jest następująca:

od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

13 275,00 $m^2$ x 1,45 zł/$m^2$ = 19 249,00 zł

od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

5 153 $m^2$ x 35,53 zł/$m^2$ = 188 439,00 zł

od budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

100 000,00 zł x 2% = 2 000,00 zł.

Łącznie:209 688,00 zł

Ze względu na brak danych nie uwzględniono pozostałych nieruchomości, których łączna powierzchnia wynosi ok. 8703 $m^2$ co stanowi ok. 39,6 % terenu 1U-P, przy czym na nieruchomości o powierzchni ok 596 $m^2$ przy ul. Wiadukt 6 położony jest budynek mieszkalny jednorodzinny.

W projekcie ZPI do ustalenia nowych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości /dla nieruchomości przy ul. Wiadukt 8/ przyjęto stawki podatku określone w w/w uchwałach Rady Miasta Białystok. Ponadto przyjęto założenie, że w skład tej nieruchomości przy ul. Wiadukt 8 zostanie nabyta działka o nr geod. 814/2 i powierzchni ok. 596 $m^2$ oraz, że na tak powstałej nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 12 880 $m^2$ zostaną zrealizowane ustalenia projektu planu w stopniu maksymalnym w zakresie parametrów jej zabudowy. Podatki od nieruchomości ze zrealizowaną zabudowę wg stawek za rok 2026 wynosiłyby:

- od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

12 880 $m^2$ x 1,45 zł/$m^2$ = 18 676,00 zł

- od budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej:

28 000 $m^2$ x 35,53 zł/$m^2$ = 994 840 zł.

Łącznie: 1 013 516 zł

W wyniku realizacji zabudowy szacowany dochód Gminy Białystok z tytułu podatków od nieruchomości przy ul. Wiadukt 8 wyniósłby w 2026 r. ok. 1 013 516 zł. W stosunku do podatku obecnego wrósłby o ok. 803 828 zł. a w okresie 10 lat o ok. 8 038 280 zł.

Wartość dofinansowania inwestycji uzupełniającej polegającej na opracowaniu dokumentacji i budowie monitoringu wizyjnego w rejonie węzła Alei I. J. Paderewskiego i ulicy Wiadukt w Białymstoku można oszacować obecnie na poziomie ok 190 000,00. zł. netto.

Uchwalenie i realizacja Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wpłynie dodatnio na finanse publiczne. Budżet Gminy Białystok będzie miał corocznie większy przychód z tytułu podatków od nieruchomości. Zmiana ustaleń planu w zakresie rozwiązań komunikacyjnych w otoczeniu terenu 1U-P spowoduje kilkumilionowe oszczędności budżetu gminy. Inwestycja uzupełniająca polegająca na opracowaniu dokumentacji i budowie monitoringu wizyjnego w rejonie węzła Alei I. J. Paderewskiego i ulicy Wiadukt w Białymstoku poprawi stan bezpieczeństwa obszaru w rejonie tego węzła.

Biorąc pod uwagę powyższe, procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie zintegrowany plan inwestycyjny części osiedla Nowe Miasto w Białymstoku w rejonie Alei Ignacego Jana Paderewskiego i ulicy Wiadukt.